Deutscher Bundestag
11. Wahlperiode

Drucksache 11/6689

15. 03. 90

Unterrichtung

Ergänzende Veröffentlichung zum Bericht

des 3. Untersuchungsausschusses „NEUE HEIMAT“
der 10. Wahlperiode nach Artikel 44 des Grundgesetzes
— Drucksache 10/6779 —

Aufgrund der einstweiligen Anordnung des Bundesverfassungsgerichts vom 5. November 1986 wurde vorstehender Berichtsteil als Verschlußsache GEHEIM eingestuft und daher nicht veröffentlicht. Das Bundesverfassungsgericht hat am 1. Oktober 1987 die einstweilige Anordnung für erledigt erklärt. Durch Entscheidung der Präsidentin des Deutschen Bundestages wurde der Geheimhaltungsgrad GEHEIM im Einvernehmen mit den Fraktionen und nach Anhörung der Gewerkschaften und gewerkschaftlichen Unternehmungen mit Wirkung vom 15. März 1990 aufgehoben.



Deutscher Bundestag
10. Wahlperiode

Bericht und Beschluß

des 3. Untersuchungsausschusses "NEUE HEIMAT"
nach Artikel 44 des Grundgesetzes

zu dem Antrag der Fraktionen der CDU/CSU und der FDP
- Drucksache 10 /5575 -

Einsetzung eines Untersuchungsausschusses

Der 3. Untersuchungsausschuß "NEUE HEIMAT" nach Artikel 44 des Grundgesetzes hat den Bericht über die Auswertung der Aufsichtsratsprotokolle der Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft AG, Frankfurt a.M., festgestellt.

Die Behandlung des Berichts unterliegt gemäß Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 5. November 1986 - 2 BvR 1178/86, 2 BvR 1179/86, 2 BvR 1191/86 - dem Verschlußgrad VS-GEHEIM.

Für den Fall, daß die Geheimhaltung aufgehoben wird, wird der Präsident des Deutschen Bundestages gebeten, diese geheimgehaltenen Berichtsteile dem Bundestag bekanntzugeben.

Bonn, den 10. Februar 1987

Der 3. Untersuchungsausschuß "NEUE HEIMAT"

Dr. Hüsch	Gerster (Mainz)	Dr. Sperling
Vorsitzender	Berichterstatter	

Inhalt

(1)

1. Abschnitt: Verfahren

(2)

A. Auf Antrag des 3. Untersuchungsausschusses „NEUE HEIMAT" sind die Protokolle der Sitzungen des Aufsichtsrates der Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft AG, Frankfurt, (im folgenden: BGAG) vom 30. Juni 1977 an bis 1. Oktober 1986 beschlagnahmt und — entsprechend dem Urteil des Bundesverfassungsgerichtes vom 5. November 1986 (vgl. Bericht des 3. Untersuchungsausschusses (im folgenden: Bericht), Drucksache 10/6779, Tz. 23) — vom zuständigen Ermittlungsrichter des Amtsgerichtes Frankfurt a. M. daraufhin durchgesehen worden, ob sie als Beweismittel für die Erfüllung des Untersuchungsauftrages von Bedeutung sein können. Der Ermittlungsrichter hat hierauf hin am 28. November 1986/15. Dezember 1986 dem Ausschuß Auszüge der Protokolle folgender Sitzungen des Aufsichtsrates der BGAG übermittelt:

Jahr					
1977		30. Juni 1977		3. Oktober 1977	
1978	13. April 1978	14. Juni 1978		14. September 1978	14. Dezember 1978
1979	22. März 1979		4. Juli 1979	20. September 1979	13. Dezember 1979
1980	20. März 1980		15. Juli 1980	10. September 1980	9. Dezember 1980
1981	26. März 1981		8. Juli 1981	10. September 1981	26. November 1981
1982	25. März 1982		8. Juli 1982	23. September 1982	3. Dezember 1982
1983	17. März 1983	21. Juni 1983		22. September 1983	24. November 1983
1984	22. März 1984	27. Juni 1984	17. Juli 1984	20. September 1984	20. November 1984
1985	21. März 1985	14. Juni 1985	18. Juli 1985	13. September 1985	21. November 1985
1986	24. April 1986	24. Juni 1986	17. Juli 1986	19. September 1986	

Aufgrund der durch das Bundesverfassungsgericht getroffenen Verfahrensregelung war es dem Ausschuß nicht möglich, zu überprüfen, ob ihm damit alle Protokollauszüge, die sich mit der Neuen Heimat-Gruppe befassen, zugeleitet worden sind. Es liegen dem Ausschuß jedoch Anhaltspunkte dafür vor, daß dies nicht der Fall ist. So ergeben sich z. B. für die Niederschriften aus dem Jahre 1982 erhebliche Zweifel an der Vollständigkeit. Dem Mitglied des Ausschusses, dem Abgeordneten Gerster (Mainz) (CDU), liegt das Protokoll der Aufsichtsratssitzung der BGAG vom 23. September 1982 vor (Drucksache 10/6779, Tz. 42). Dieses Protokoll ist als 5. Niederschrift gekennzeichnet, in den Beratungen wird Bezug genommen z. B. auf Erörterungen in einer Aufsichtsratssitzung am 4. Mai 1982 (S. 93). Dem Ausschuß wurden jedoch Protokollteile aus der Sitzung vom 23. September 1982 als 3. Sitzung aus 1982 zugeleitet, Niederschriftsteile aus der Sitzung vom 4. Mai 1982 fehlen gänzlich. Dabei ist jedoch davon auszugehen, daß angesichts der im Februar 1982 offenkundig gewordenen erheblichen Schwierigkeiten der Neue Heimat-Gruppe im Jahre 1982 keine Aufsichtsratssitzung bei der BGAG stattgefunden haben dürfte, in der nicht Probleme der Neue Heimat-Gruppe Gegenstand der Erörterung waren. Der Ausschuß konnte nicht feststellen, ob die fehlenden Protokolle von der BGAG nicht dem Amtsgericht Frankfurt zugeleitet wurden, oder ob der Amtsrichter in Frankfurt die Protokolle dem Ausschuß vorenthalten hat.

(3)

B. Die herausgegebenen Aktenteile sind entsprechend dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 5. November 1986 in den Geheimhaltungsgrad „VS-GEHEIM" gemäß § 2 Abs. 1 der Geheimschutzordnung des Deutschen Bundestages eingestuft und in die Geheimschutzstelle des Deutschen Bundestages übernommen worden. Sie bilden die Grundlage dieses ergänzenden Ausschußberichtes, der nach dem Urteil des Bundesverfassungsgerichtes vom 5. November 1986 ebenfalls der Geheimhaltung — bis zu einer gegenteiligen Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts — unterliegt.

Darüber hinausgehende Aussagen der Zeugen Dr. Rolf-J. Freyberg und Ernst Breit, die der Ausschuß in seinen geheimen Sitzungen am 4. Dezember 1986/16. Dezember 1986 zu Protokollen der BGAG vernommen hat, sind im vorliegenden Bericht nicht dargestellt, da die Beweisaufnahme insoweit entsprechend der Auflage des Bundesverfassungsgerichts ihrem Inhalt nach nicht schriftlich festgehalten werden darf.

(4)

2. Abschnitt: Übersicht

Bei dem Antrag auf Beschlagnahme der Aufsichtsratsprotokolle der BGAG war für den 3. Untersuchungsausschuß „NEUE HEIMAT" ausschlaggebend der im Schlußbericht des Parlamentarischen Untersuchungsausschusses der Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg vom 7. Mai 1986 geäußerte Verdacht, Entscheidungsträger für die Vermögensverlagerungen innerhalb der Neue Heimat-Gruppe und im Verbund der gemeinwirtschaftlichen Unternehmen sei die BGAG gewesen. Dieser Verdacht wird durch die Aufsichtsratsprotokolle bestätigt. Die Neue Heimat-Gruppe war in einer Vielzahl von Fällen Gegenstand der Erörterungen dieses Gremiums. Darüber hinaus ergeben die Niederschriften der Aufsichtsratssitzungen auch, daß in mehreren Fällen den Aufsichtsratsmitgliedern der Neuen Heimat andere Informationen zu geplanten Transaktionen gegeben worden sind als den Aufsichtsratsmitgliedern der BGAG, so daß die Anteilseignervertreter vielfach mit einem anderen Wissenstand in die Aufsichtsratssitzungen gingen und dort entschieden als die Arbeitnehmervertreter. Den Anteilseignervertretern, soweit sie auch Mitglieder des Aufsichtsrats der BGAG waren, war dabei mehrfach bekannt, daß die von ihnen mitgetragenen Entscheidungen zu Verlagerungen aus dem Bereich der gemeinnützigen Neuen Heimat in nichtgemeinnützige Bereiche führten.

(5)

A. Die dem Ausschuß zur Verfügung stehenden Teile der Protokolle der Sitzungen des Aufsichtsrates der BGAG beziehen sich insbesondere auf folgende Gesellschaften:

- Die Neue Heimat Städtebau AG (vormals: GmbH) (im folgenden: Neue Heimat Städtebau) an der die BGAG seit 1977 mit 49,9 % (AR-Prot. vom 3. Oktober 1977, S. 32f.), seit 1983 mit 40,4 %. (AR-Prot. vom 3. Dezember 1982, S. 72 und Anlage zu diesem Protokoll) und seit März 1985 mit 49,0 % (AR-Prot. vom 21. März 1985, Beschlußvorschlag) beteiligt ist, und die
- Neue Heimat gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H., Hamburg; an ihr waren u. a. beteiligt:
  - die Neue Heimat Städtebau vom 1. Dezember 1981 bis 31. Dezember 1982 mit 49,9 %,
  - die BGAG, und zwar vom 1. Januar 1983 bis 31. Dezember 1984 mit 49,9 % (AR-Prot. vom 17. März 1983, S. 114), vom 1. Januar 1985 bis 25. März 1986 mit 98 % (AR-Prot. vom 24. März 1986, S. 23) und danach mit 49,9 %.

Daneben betreffen die Auszüge der Aufsichtsratsprotokolle

- die PBC-Planbaukontraktgesellschaft für Planung und Bauerstellung m.b.H., auf die 1984 die verbliebenen bauwirtschaftlichen Aufgaben der Neuen Heimat Städtebau übertragen wurden (vgl. hierzu Bericht Drucksache 10/6779, Tz. 78; AR-Prot. vom 20. September 1984, S. 31),
- die Neue Heimat International und ihre Nachfolgegesellschaft, die INTERPROMOTION Bau-Promotion G.m.b.H., Hamburg, sowie die
- Beteiligungsgesellschaft für Immobilien m.b.H., Frankfurt (im folgenden: BGI).

(6)

B. Im Hinblick auf die Aufsichtsratsberatungen und -diskussionen über die Geschäftspolitik dieser Gesellschaften lassen sich folgende Phasen unterscheiden:

(7)

I. In der Zeit von 1977 (erstmalige Beteiligung der BGAG an der Neuen Heimat Städtebau) bis einschließlich 1981 dominierten die — schriftlichen — Berichte des Vorstandes der BGAG, die dieser dem Aufsichtsrat regelmäßig — seit 1979 zu jeder Sitzung — über die Geschäftsentwicklung der Neuen Heimat Städtebau vorlegte und die — jährlich einmal — durch einen weiteren mündlichen Bericht eines Mitgliedes der Geschäftsführung der Neuen Heimat Städtebau ergänzt wurden (vgl. AR-Protokolle vom 14. Dezember 1978 [Bericht Vietor], 13. Dezember 1979 [Bericht Dr. Iden], 26. März 1981 [Bericht Vietor]). Diese Berichte, die der Aufsichtsrat in der Regel ohne Diskussion (Ausnahme: AR-Sitzung vom 26. März 1981) zur Kenntnis nahm, bezogen sich schwerpunktmäßig nicht auf die Neue Heimat Hamburg. Sie enthielten allerdings gelegentlich Hinweise auf ihre Geschäftspolitik, soweit diese durch die Neue Heimat Städtebau oder die BGAG betroffen war. Im einzelnen ging es hierbei um folgende Vorgänge:

- Den Verkauf der Anteile an der Bank für Gemeinwirtschaft in den Jahren 1977/1978 (vgl. dazu Bericht, Drucksache 10/6779, Tz. 99),
- die beabsichtigte erneute Beteiligung der Neuen Heimat Hamburg an der Bank für Gemeinwirtschaft im Jahre 1981 (vgl. dazu Bericht, Drucksache 10/6779, Tz. 276) und
- die Auswirkungen der wirtschaftlichen Schwierigkeiten, der zum Städtebaukonzern gehörenden BEWOBAU Betreuungs- und Wohnungsbaugesellschaft m.b.H., Hamburg, auf den gemeinnützigen Bereich der Unternehmensgruppe Neue Heimat (vgl. dazu Bericht Drucksache 10/6779, Tz. 100).

Die insoweit relevanten Einzelheiten werden unten in Abschnitt 3. (Tz. 12ff.) wiedergegeben.

(8)

II. Ab dem Jahre 1982 erfuhren die Geschäftspolitik und die wirtschaftlichen Schwierigkeiten auch der Neuen Heimat Hamburg im Aufsichtsrat der BGAG größere Aufmerksamkeit. So bezogen sich der Bericht des damaligen Vorsitzenden der Geschäftsführungen der Neuen Heimat Städtebau und der Neuen Heimat Hamburg, Dr. Diether Hoffmann, und Diskussionsbeiträge in der Sitzung des Aufsichtsrates der BGAG vom 23. September 1982 — soweit ersichtlich erstmalig — auch auf die Neue Heimat Hamburg. Sie betrafen freilich zunächst „die Bewältigung der Vergangenheit", u. a.

- die Erstellung des Gutachtens der Treuarbeit AG über das Fehlverhalten der früheren Geschäftsführer (vgl. Bericht, Drucksache 10/6779, Tz. 169)
- sowie die Frage nach Zweckmäßigkeit und Zulässigkeit von Beraterverträgen (vgl. dazu Bericht, Drucksache 10/6779, Tz. 129, 202) und der Gewährung von Sonderkonditionen an Organmitglieder für Baubetreuungen (vgl. dazu Bericht, Drucksache 10/6779, Tz. 134, weiter dazu in Abschnitt 3. Tz. 22ff.).

Darüber hinaus spielte auch die zukünftige Entwicklung der Unternehmensgruppe Neue Heimat eine Rolle, indem Dr. Hoffmann die Strukturkonzepte für die Neue Heimat Städtebau und die Neue Heimat Hamburg in der Sitzung des Aufsichtsrates am 23. September 1982 darstellte.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates Meyer und Hesselbach merkten hierzu allerdings u. a. an, die Neue Heimat Hamburg und die Neue Heimat Städtebau seien (zukünftig) „streng getrennt zu betrachten". Dem hielt Dr. Hoffmann die enge Verflechtung von Neue Heimat Städtebau und Neue Heimat Hamburg (vgl. hierzu Bericht Drucksache 10/6779, Tz. 74) entgegen, indem er ausführte (AR-Prot. vom 23. September 1982, S. 84): „Nach außen sei der Anschein erweckt worden, als handele es sich bei der NHG und der NHS um zwei verschiedene Unternehmensgruppen, während sie nach innen wie eine Gruppe geführt worden seien. Ein Auseinanderdividieren beider Gruppen nach innen würde beachtliche zusätzliche Kosten verursachen, (weil) in einer Reihe von Fällen ... Mitarbeiter der NHG zugleich Stabsfunktion für die NHS verantwortlich" mitzuerfüllen hätten.

In derselben Sitzung wies Dr. Hoffmann darauf hin, „daß auch die NHG in wirtschaftlichen Schwierigkeiten stehe". Und er fügte hinzu (AR-Prot. vom 23. September 1982, S. 85):

„Die laufenden Verluste seien nur durch einen forcierten Verkauf von Wohnungen auszugleichen, womit sich noch der DGB-Bundesvorstand zu beschäftigen habe. Falls dies nicht möglich sei, könne er auch einen Vergleich bei der NHG nicht ausschließen."

(9)

III. In einer dritten Phase, die mit dem Erwerb der Minderheitenbeteiligung der BGAG an der Neuen Heimat Hamburg zusammenfällt, wurden die Probleme der Neuen Heimat Hamburg im Aufsichtsichtsrat der BGAG intensiv dargestellt und diskutiert. Dabei verstanden sich die Organe der BGAG nicht als Lenkungszentrale der Neuen Heimat Hamburg und der Neuen Heimat Städtebau, sondern als „Clearingsstelle im Sinne einer Sammelstelle von Informationen" — einer Aufgabe, deren Ausgangspunkt die der BGAG „als Gesellschafter zustehende Befugnisse" seien (AR-Prot. vom 17. März 1983, Ordner VII, Anlage sub D, vgl. auch AR-Prot. vom 17. März 1986, S. 100). Aufgrund dieses Selbstverständnisses gingen die quartalsmäßigen Berichte des Vorstandes der BGAG und die jährlichen Berichte der Geschäftsführung der Neuen Heimat Hamburg und der Neuen Heimat Städtebau auf zahlreiche Details der Geschäftsentwicklung und der Geschäftspolitik der Neuen Heimat Hamburg ein. Sie betrafen u. a.

- die Unterkapitalisierung der Neuen Heimat Hamburg,
- die Probleme, die aus der Rückabwicklung der Ergebnisabführungsverträge resultierten,
- die Strukturkonzepte und ihre Verwirklichung,
- die Auswirkungen der wirtschaftlichen Schwierigkeiten der Neuen Heimat Hamburg auf die Mitarbeiter und
- die Verkäufe von Wohnungen.

Daneben befaßte sich der Aufsichtsrat der BGAG mit der Veräußerung von Geschäftsanteilen und Bürohäusern, durch die die Interessen der Neuen Heimat Hamburg entweder unmittelbar oder mittelbar berührt wurden. Relevant sind insoweit

- der Verkauf der GVG Grundstücks-, Finanz- und Verwaltungsgesellschaft (vgl. Bericht, Drucksache 10/6779, Tz. 103, 181) und der VBV Versicherungs-, Betreuungs- und Vermittlungsgesellschaft (vgl. Bericht, Drucksache 10/6779, Tz. 104, 180),
- die Veräußerung der baudata, Gesellschaft für bau- und wohnungswirtschaftliche Datenverarbeitung m. b. H. an die Neue Heimat Hamburg (vgl. Bericht, Drucksache 10/6779, Tz. 178) und

– der Kauf und Weiterverkauf von Bürohäusern, die ursprünglich im Eigentum der Neuen Heimat Hamburg standen.

(vgl. im einzelnen hierzu Abschnitt 4., Tz. 28ff.).

Einige dieser Vorgänge stehen im Zusammenhang mit der Sanierung der Neuen Heimat Städtebau (vgl. im einzelnen unter Tz. 28ff.). Ob allerdings ein Konzept realisiert wurde, das Walter Hesselbach in der Sitzung des Aufsichtsrates der BGAG vom 21. Juni 1983 (AR-Prot., S. 91) mit den Worten umschrieb: „Insoweit sei zu prüfen, ob und in welchem Umfang unter Berücksichtigung der rechtlichen Schranken auf Reserven bei der NHG zurückgegriffen werden kann", ist aus den Protokollen des Aufsichtsrates der BGAG nicht festzustellen (vgl. aber auch unten Tz. 39).

(10)

IV. Die abschließende Phase, die mit dem Zeitraum begann, zu dem die BGAG 98 % der Anteile an der Neuen Heimat Hamburg hielt, ist dadurch gekennzeichnet, daß die BGAG einen verstärkten Einfluß auf die Geschäftspolitik der Neuen Heimat Hamburg zu erlangen suchte. So führte Alfons Lappas in der Sitzung des Aufsichtsrates am 20. November 1984 (AR-Prot., S. 39) als wesentlichen Grund für den Erwerb der Mehrheitsbeteiligung an der Neuen Heimat Hamburg das Recht der BGAG „auf die Entscheidung über die Grundsätze der Unternehmenspolitik, die Formulierung der Bilanzpolitik und die Entscheidung hinsichtlich der Bildung stiller Reserven" an (vgl. weiter unten Tz. 47). Noch weitergehend wurde in der Aufsichtsratssitzung v. 24. April 1986 verlangt, „ggf. müsse ein weisungsbefugtes Organ (Hervorhebung durch den Ausschuß) beauftragt werden, gegenüber der Geschäftsführung der Neuen Heimat dafür zu sorgen, daß klare Zahlen und Fakten genannt werden" (AR-Prot. vom 24. April 1986, S. 7). In dieser Phase wurden im Aufsichtsrat der BGAG Einzelheiten der wirtschaftlichen Lage der Neuen Heimat Hamburg und vor allem die Wohnungsverkäufe an die BGI detailliert behandelt.

Die Geschäftspolitik der Neuen Heimat Hamburg und die Berichte des Vorstandes der BGAG hierüber wurden in dieser Phase im Aufsichtsrat der BGAG kritischer behandelt (vgl. auch unter Tz. 55a). So führte das Mitglied des Aufsichtsrates Mayr in der Sitzung am 24. April 1986 aus (AR-Prot. S. 6),

„daß der schriftliche Bericht des Vorstandes bei der IG Metall von einem Fachmann für Berichts- und Bilanzanalyse geprüft worden sei; dieser habe verschiedene Mißstände festgestellt. So seien die Buchwerte der verkauften Wohnungen nicht angegeben, der Buchwertabgang und die hieraus resultierenden realisierten stillen Reserven seien nicht angegeben. Ein solches Berichtsniveau könne künftig nicht mehr akzeptiert werden. Obgleich nicht von der Hand gewiesen werden könne, daß die Berichte auf Zahlen der Neuen Heimat beruhen, müsse . . . die BGAG dafür sorgen, daß die entsprechenden Ausarbeitungen vollständig und richtig vorgelegt würden".

Den letzten Schwerpunkt dieser Phase bildete sodann der Verkauf der Neuen Heimat Hamburg an die DNG „Die Neue Gesellschaft für Vermögensbildung m.b.H. der Schiesser-Gruppe.

(11)

V. Im folgenden werden die Einzelheiten der vorstehend angesprochenen Vorgänge dargestellt: Abschnitt 3. (Tz. 12ff.) bezieht sich dabei auf die Zeit bis einschließlich 1981, Abschnitt 4. (Tz. 27ff.) auf die Zeit danach, wobei sich die Darstellung an Aufbau und Inhalt des öffentlichen Ausschußberichtes (Drucksache 10/6779) orientiert. Abschnitt 5. (Tz. 49ff.) geht auf die Verkäufe der Wohnungen ein, Abschnitt 6. (Tz. 55a) schildert Einzelheiten zur Tätigkeit des Beraters der BGAG, Dr. Meier-Preschany, Abschnitt 7. (Tz. 56) betrifft die Vorgänge um den Verkauf der Anteile an der Neuen Heimat Hamburg, und der abschließende 8. Abschnitt (Tz. 57) stellt die Auswirkungen der Geschäftspolitik der Neuen Heimat Hamburg auf ihre Arbeitnehmer dar.

(12)

3. Abschnitt: Zur Geschäftstätigkeit der Neuen Heimat Hamburg bis einschließlich 1981

(13)

A. Behandlung Neue Heimat-spezifischer Fragen im Aufsichtsrat der BGAG bis einschließlich 1981

(14)

I. Zur Veräußerung der Anteile an der Bank für Gemeinwirtschaft in 1977/1978 (Tz. 99 des Berichts)

(15)

1. Wie in Tz. 99 des Berichtes dargelegt, veräußerte die Neue Heimat Hamburg 1977 ihre Beteiligung an der Bank für Gemeinwirtschaft in Höhe von nominal 92 919 500 DM an die Neue Heimat Städtebau zum Preis von 160 Mio. DM. Wenig später erwarb die BGAG von der Neuen Heimat Städtebau diese Anteile an der Bank für Gemeinwirtschaft zu dem Preis von 232 298 750 DM, der einem Kurs von 250 % entsprach.

Der Ausschuß hat die Veräußerung der Beteiligung durch die Neue Heimat Hamburg an die Neue Heimat Städtebau als Verstoß gegen § 12 WGG bewertet, weil bereits 1977 ein Kurs von 250 %, also ein Kaufpreis von 232 298 750 DM angemessen war. Er hat dies u. a. damit begründet, daß auch die

Kapitalerhöhungen bei der Bank für Gemeinwirtschaft in den Jahren 1975 und 1977 jeweils zu 250% durchgeführt wurden.

(16)

2. Nach den dem Untersuchungsausschuß vorliegenden Sitzungsniederschriften ist die Übertragung der Anteile an der Bank für Gemeinwirtschaft von der Neuen Heimat Hamburg auf die Neue Heimat Städtebau im Jahre 1977 nicht Gegenstand der Aufsichtsratssitzungen der BGAG gewesen, wohl aber die Weiterveräußerung an die BGAG behandelt worden. Demgegenüber hat jedoch in der Aufsichtsratssitzung der Neuen Heimat am 7. Juli 1977 Albert Vietor mitgeteilt, die Übertragung der Geschäftsanteile an der BfG von der Neuen Heimat Hamburg auf die Neue Heimat Städtebau sei Gegenstand des Aufsichtsrates der BGAG gewesen. Der Untersuchungsausschuß hat nicht feststellen können, ob zu diesem Punkt die Sitzungsniederschriften der BGAG lückenhaft sind oder ob dem Untersuchungsausschuß hier wesentliche Teile vorenthalten wurden.

   Im Zusammenhang mit der Weiterveräußerung der BfG-Aktien an die BGAG wurde im Aufsichtsrat der BGAG darauf hingewiesen, daß die letzten Kapitalerhöhungen bei der Bank für Gemeinwirtschaft zu einem Kurs von 250% erfolgten. So führte Walter Hesselbach in der Sitzung des Aufsichtsrats der BGAG vom 14. Dezember 1978, in der der Aufsichtsrat der BGAG seine Zustimmung zum Erwerb der BfG-Aktien erteilte, aus (AR-Prot., S. 41):

   > „Außenstehende Aktionäre der BfG sind die NHS mit 12,39% und die Bank für Arbeit und Wirtschaft mit 0,6%. Zur Konsolidierung des Beteiligungsbesitzes der BGAG ist daher beabsichtigt, die Anteile der NHS in Höhe von nom. 92 919 500 DM zu erwerben ... Die Aktienübertragung kommt auch den derzeitigen Überlegungen der NHS entgegen. Durch den Erlös der Aktienübertragung werde zugleich ein wichtiger Beitrag für eine dauerhafte Konsolidierung erbracht ... BGAG und NHS sind inzwischen übereingekommen, den Aktienübergang zum 1. Januar 1979 zu vollziehen. Der Kaufpreis beträgt 232 298 750 DM. Das entspricht einem Kurs von 250%. Diesen Kurs hat die BGAG auch bei den letzten Kapitalerhöhungen der BfG gezahlt."

   Daß hiermit u. a. auch die Kapitalerhöhung im Jahre 1977 gemeint war, erhellt das Aufsichtsratsprotokoll vom 4. Juli 1979. Es heißt dort (AR-Prot., S. 86):

   > „Der Kurs von 250% entspricht dem der letzten Kapitalerhöhung im Jahre 1977 sowie dem Übernahmekurs der bis Ende vergangenen Jahres von der NHS gehaltenen BfG-Aktien."

(17)

II. Zur geplanten erneuten Beteiligung der Neuen Heimat Hamburg an der Bank für Gemeinwirtschaft in 1981 (Tz. 276 des Berichts)

Im Sommer 1981 wurde eine erneute Beteiligung der Neuen Heimat Hamburg an der Bank für Gemeinwirtschaft geplant. Es war beabsichtigt, daß die Neue Heimat Hamburg Geschäftsanteile an der Bank für Gemeinwirtschaft in Höhe von 100 Mio. DM zu einem Kurswert von 350% vornimmt, wobei die Finanzierungsmittel für den Kaufpreis von 350 Mio. DM durch den Verkauf von Wohnungen aufgebracht werden sollten. Der Vorstand der Neuen Heimat trug dem Aufsichtsrat der Neuen Heimat vor, diese Beteiligung sei erforderlich, um den Kreditrahmen der Neuen Heimat bei der Bank für Gemeinwirtschaft zu erweitern. Entsprechende Angaben wurden vom Vorstand der Neuen Heimat auch gegenüber der Aufsichtsbehörde gemacht. Der Aufsichtsrat der Neuen Heimat stimmte diesem Vorschlag — ohne Diskussion — einstimmig zu.

Mit der beabsichtigten erneuten Beteiligung der Neuen Heimat Hamburg an der Bank für Gemeinwirtschaft zu einem Kurs von 350% (vgl. i. e. Tz. 276 des Berichts) befaßte sich der Aufsichtsrat der BGAG in seiner Sitzung am 8. Juli 1981. Das Protokoll vermerkt hierzu auf S. 68:

> „Zu dem Unterpunkt ‚Kapitalerhöhung Bank für Gemeinwirtschaft AG' verweist Kollege Vetter ... auf die verteilte Tischvorlage, die Kollege Hesselbach wie folgt erläutert:
>
> Die BfG plant aufgrund der Erweiterung ihres Geschäftsvolumens noch in diesem Jahr ihr Grundkapital von 900 Mio. DM um 100 Mio. DM auf 1 Mrd. DM zu erhöhen. Als Ausgabekurs ist 110% vorgesehen, wobei — wie bisher — das gesetzliche Bezugsrecht ausgeschlossen wird.
>
> Die GDVG, Organgesellschaft der BGAG, wird die jungen BfG-Aktien übernehmen und zu einem späteren Zeitpunkt auf die NHG übertragen. Als Kaufpreis ist ein Kurs von 350% vorgesehen, den Kollege Hesselbach im einzelnen erläutert. Die NHG wäre damit, ihrem Wunsch entsprechend, mit 10% am Grundkapital der BfG beteiligt, was sie aufgrund der Entwicklung der Geschäftslage zur Sicherung und Erweiterung des derzeitigen Kreditvolumens für notwendig hält."

(18)

III. Übernahme von Personal

(19)

1. Der Parlamentarische Untersuchungsausschuß der Freien und Hansestadt Hamburg hat in seinem Bericht (S. 210) darauf hingewiesen, die Verklammerung des gemeinnützigen und des nichtgemeinnützigen Bereichs der Unternehmensgruppe Neue Heimat habe sich u. a. in der Weise ausgewirkt, daß „bei Problemfällen Personalabnahmeverpflichtungen des gemeinnützigen Bereiches begründet wurden."

(20)

2. Der Ausschuß ist dieser Frage bei seinen öffentlichen Beweiserhebungen nicht im einzelnen nachgegangen. Die Protokolle der Aufsichtsratssitzungen der BGAG enthalten jedoch Hinweise, daß die Feststellung des Parlamentarischen Untersuchungsausschusses der Freien und Hansestadt Hamburg zutrifft. So heißt es im Bericht des Vorstandes der BGAG vom 14. September 1978 über die Personalsituation der Neuen Heimat Städtebau (AR-Prot. vom 14. September 1978, S. 39):

> „Der Personalbestand verminderte sich vorwiegend durch Umsetzungen zur gemeinnützigen Gruppe der Neue Heimat (NHH) um 6,6% von 1 029 auf 961 Mitarbeiter."

In der darauffolgenden Sitzung des Aufsichtsrates der BGAG vom 14. Dezember 1978 erläuterte der damalige Vorsitzende der Geschäftsführung der Neue Heimat Städtebau, Albert Vietor weiter (AR-Prot. vom 14. Dezember 1978, S. 37/38):

Der Ausschuß vertritt in seinem Bericht (Tz. 276) die Auffassung, der Aufsichtsrat hätte bei der Zustimmung zur erneuten Beteiligung an der BfG die Angemessenheit des Kaufpreises näher überprüfen müssen. Die Auswertung der Sitzungsniederschrift der Aufsichtsratssitzung der BGAG am 8. Juli 1981 ergibt dazu, daß zumindest die Anteilseignervertreter, die zugleich an den Sitzungen der BGAG und der Neuen Heimat teilgenommen haben, genau wußten, daß der von der Neuen Heimat zu erbringende Kaufpreis nicht angemessen war. Ihnen war auch bekannt, daß diese geplante Beteiligung der Neuen Heimat an der BfG nicht der Kreditbeschaffung dienen sollte, sondern vielmehr erforderlich war zur Kapitalstärkung der BGAG, denn der Kaufpreis von 350 Mio. DM sollte ja nicht der BfG zufließen, sondern der Vorschaltgesellschaft GDVG, die ihrerseits aufgrund eines Ergebnisabführungsvertrages den Überschuß an die BGAG abführen sollte. Hier ist also auf seiten der Anteilseigner bewußt eine Vermögensverlagerung von der gemeinnützigen Neuen Heimat Hamburg in den gemeinwirtschaftlichen Bereich in Kauf genommen worden.

> „Des weiteren bestehe in der Geschäftsführung Einvernehmen, daß eine Umorientierung und Neuorganisation im Städtebaubereich stattfinden müsse. Einzelne Maßnahmen seien bereits eingeleitet bzw. durchgeführt worden. Hierzu gehöre auch die Verlagerung von Personal in den gemeinnützigen Bereich . . .".

Weiterhin legte das damalige Mitglied der Geschäftsführung der Neuen Heimat Städtebau, Dr. Iden, in der Sitzung des Aufsichtsrates der BGAG vom 13. Dezember 1979 (AR-Prot. S. 60) dar,

> „alle im NHS-Bereich freigestellten Mitarbeiter — davon allein 120 Mitarbeiter der im Jahre 1978 praktisch stillgelegten BEWO-Bau — hätten einen neuen Arbeitsplatz im gemeinnützigen Bereich gefunden. Dieser Prozeß der Anpassung und Umorientierung werde sich auch in den kommenden Jahren fortsetzen, wobei es wegen der Kostenentwicklung schwieriger werde, entsprechende Arbeitsplätze im Wohnungsbaubereich in genügender Anzahl bereitzustellen".

(21)

3. Ob diese Personalverlagerungen einen Verstoß gegen das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz — insbesondere gegen den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit des Geschäftsbetriebes, § 12 WGG, — darstellen, läßt sich auf Grund der vorliegenden Tatsachen nicht entscheiden. Nach § 12 WGG müssen sich die Kosten der Verwaltung in angemessenen Grenzen halten. Daß die angesprochenen Umsetzungen in 1978/1979 bereits zu einer personellen Überbesetzung (vgl. hierzu Bericht Tz. 81) und damit zum Überschreiten der angemessenen Grenzen i. S. d. § 12 WGG führten, ist aus den Protokollen der Aufsichtsratssitzungen der BGAG nicht zu belegen.

(22)

B. Zur Geschäftspolitik der Neuen Heimat Hamburg bis einschließlich 1981 in der rückschauenden Sicht des Aufsichtsrates der BGAG

Einzelne Aspekte der Geschäftspolitik und -tätigkeit der Neuen Heimat Hamburg bis einschließlich 1981 wurden — rückschauend im Rahmen der „Vergangenheitsbewältigung" (vgl. oben Tz. 8) — in der Sitzung des Aufsichtsrats der BGAG vom 23. September 1982 angesprochen:

(23)

I. Zu den Beraterverträgen (Tz. 129 bis 133 und 202 des Berichts)

Der Ausschuß hat in seinem Bericht (Tz. 129ff.) festgestellt, daß die Neue Heimat Hamburg eine Vielzahl von Verträgen mit Beratern, freien Mitarbeitern, Repräsentanten und sog. Kontaktangestellten unterhielt. Der Ausschuß hat nicht feststellen können, ob den vereinbarten, teilweise sehr hohen Vergütungen angemessene Gegenleistungen entsprachen. Er hatte daran insbesondere Zweifel bei den Vertragspartnern, deren Aufgabenstellung in den Verträgen gar nicht umschrieben ist. Die Berechtigung dieses Zweifels ergibt sich aus der Niederschrift der Aufsichtsratssitzung vom 23. September 1982.

So gab der damalige Vorsitzende der Geschäftsführungen der Neuen Heimat Städtebau und der Neuen Heimat Hamburg, Dr. Hoffmann, eine indirekte Bestätigung dafür, daß bis 1981 manche Beraterverträge „der reinen Beziehungspflege" dienten (vgl. Bericht Tz. 133). Er führte in der Sitzung des Aufsichtsrates der BGAG am 23. September 1982 (AR-Prot. S. 84) aus:

> „Nachdem eine Reihe von Beratungsverträgen beendet oder einvernehmlich gelöst worden seien, . . . gebe es nicht mehr viele solcher Verträge. In Zu-

kunft werde man sich zurückhalten, allerdings sollte man den neuen Abschluß von Verträgen nicht völlig ausschließen. Voraussetzung hierfür sei allerdings, daß diese für das Unternehmen förderlich seien und nicht nur der reinen Beziehungspflege dienten."

(24)

II. Zur Gewährung von Sonderkonditionen (Tz. 134 bis 136, 151 bis 156 des Berichts)

(25)

1. Der Ausschuß hat die Auffassung vertreten, die Gewährung von Sonderkonditionen für Baubetreuungen an Organmitglieder der Neuen Heimat Hamburg sei ohne Rechtsgrund erfolgt, weil weder Beschlüsse des Aufsichtsrates noch der Anteilseigner der Neuen Heimat Hamburg vorlagen, die Baubetreuungen „großen Stils" zu günstigen Sonderkonditionen gerechtfertigt hätten; nach Beschlüssen des Aufsichtsrates der Neuen Heimat Hamburg in den Jahren 1954/1955 und Betriebsvereinbarungen (vgl. hierzu Bericht Tz. 136) durften allenfalls kleine Bauvorhaben zu Vorzugskonditionen betreut werden (vgl. i. e. Bericht, Tz. 153).

(26)

2. Eine entsprechende Auffassung vertrat auch das damalige Mitglied des Aufsichtsrats der BGAG, Heinz Kluncker in der Sitzung vom 23. September 1982. Im Protokoll hierzu heißt es (S. 81):

   „Kollege Kluncker kommt auf die Gewährung von Vergünstigungen an Mitarbeiter der Unternehmensgruppe beim Erwerb von Wohnungen zu sprechen und betont, daß mit der betreffenden Regelung nur der eigene Wohnbedarf der Mitarbeiter gemeint gewesen sei. Die Vergünstigungen an die Geschäftsführer seien jedoch über deren Eigenbedarf hinausgegangen. Abgesehen von der formellen Frage, ob die Konzernbetriebsvereinbarung auch ohne Zustimmung des Aufsichtsrates auf die Geschäftsführer angewendet werden dürfe, sei sie jedenfalls von der Geschäftsführung in der Sache mißbraucht worden."

(26a)

III. Zu den Grundstücksabnahmeverpflichtungen gegenüber der BEWOBAU (Tz. 100 des Berichts)

Nachdem die zum nichtgemeinnützigen Unternehmensbereich gehörende BEWOBAU in wirtschaftliche Schwierigkeiten geraten war, verpflichteten sich ihr gegenüber Gesellschaften des gemeinnützigen Unternehmensbereichs, Grundstücke zu erwerben (vgl. i. e. Tz. 100 des Berichts). Diese Praxis mußte Anfang der 80er Jahre aufgegeben werden. So führte Alfons Lappas in der Aufsichtsratssitzung der BGAG vom 8. Juli 1982 (S. 116) bei der Erläuterung des Jahresabschlusses 1981 der Neuen Heimat Städtebau aus:

„Der Jahresabschluß 1981 der NHS kann derzeit noch nicht festgestellt werden ... der neuerdings bekanntgewordene zusätzliche Bedarf an Abschreibungen und Wertberichtigungen (würde sich) auf rd. 400 Mio. DM addieren ... Der zusätzliche Bedarf resultiere im wesentlichen aus der Neubewertung von Altrisiken, der Entstehen von Neurisiken, weil die Wirtschaftsprüfer heute nicht bereit seien, bestimmte Bewertungen wie früher vorzunehmen und zu testieren, sowie daraus, daß Transaktionen zwischen Gesellschaften der Gruppe heute nicht mehr möglich seien ... Bei der BEWOBAU seien bestimmte Grundstücksübertragungen auf die NHG und die NH in Nordrhein-Westfalen vorgesehen gewesen. Dies sei jetzt nicht mehr möglich, so daß sich hier ein Abschreibungsbedarf in Höhe von 55 Mio. DM ergebe."

Um welche Transaktionen es sich gehandelt hat und welche Grundstücksübertragungen vorgesehen waren, ist aus den Protokollen der Sitzungen des Aufsichtsrats der BGAG nicht festzustellen.

(26b)

IV. Zur Verwendung der Instandhaltungspauschalen (Tz. 239 des Berichts)

Einen Beleg dafür, daß Instandhaltungspauschalen bis Anfang der achtziger Jahre für andere als Instandhaltungszwecke verwendet wurden, ergibt sich aus den Ausführungen von Dr. Hoffmann in der Sitzung des Aufsichtsrates der BGAG vom 22. September 1983. Es heißt dort (S. 82):

„Im Strukturkonzept I war uns dann weiter aufgegeben, die Qualität unseres Wohnungsbestandes zu verbessern. Hier wurden und werden Instandhaltungspauschalen in vollem Umfang ausgegeben. Eine Mobilisierung dieser Mittel für andere Unternehmenszwecke kommt nicht mehr in Betracht."

(26c)

V. Aufsicht über die NEUE HEIMAT-Gruppe durch die Aufsichtsräte

1. Der Ausschuß hat in seinem Bericht die Auffassung vertreten, der Aufsichtsrat der Neuen Heimat sei seiner Aufsichts- und Kontrollpflicht nicht im erforderlichen Maße nachgekommen (vgl. Tz. 276).

2. Diese Auffassung zumindest in bezug auf die Anteilseignervertreter im Aufsichtsrat vertrat auch das damalige Mitglied des Aufsichtsrates der BGAG, Heinz Kluncker, in der Aufsichtsratssitzung am 23. September 1982. Im Protokoll heißt es hierzu (Seite 67):

   „Kollege Kluncker weist daraufhin, daß die Vorgänge generell die Frage der Kontrolle der Anteilseigner über ihre gemeinwirtschaftlichen Unternehmen aufwerfen. Die Kontrolle sei in der Vergangenheit aus einer Reihe von Gründen nicht optimal gewesen und müsse verbessert werden. Es müsse sichergestellt werden, daß die gewerkschaftlichen Anteilseigner und die BGAG umfassenden Durchblick erhielt und die

geschäftlichen Aktivitäten ihrer Unternehmen stärker überwachten.

Kollege Breit stimmt dem Kollegen Kluncker zu. Er verweist auf die Komplexität der Materie, wie die Treuarbeitgutachten und Gegengutachten zeigten, und betont, daß über den Weg und das Instrumentarium zur Verbesserung der Kontrolle noch eingehend zu sprechen sei."

(27)

4. Abschnitt: Zur Geschäftspolitik der Unternehmensgruppe Neue Heimat und zum Verhalten ihrer Anteilseigner seit 1982

(28)

A. Zu den Vermögensverschiebungen zu Lasten des gemeinnützigen Bereichs seit Anfang 1982 (Tz. 176ff. des Berichtes)

(29)

I. Verkauf der Anteile an der GVG Grundstücks-, Finanz- und Verwaltungsgesellschaft m.b.H. (Tz. 180 des Berichts)

Seit September 1969 hielt die Neue Heimat Städtebau sämtliche Anteile an der Grundstücks-, Finanz- und Verwaltungsgesellschaft mbH (GVG). Deren Geschäftsgegenstand war die Vermittlung von Finanzierungen für die Beschaffung von Grundstücken sowie die Durchführung aller Geschäfte, die einer wirtschaftlichen Verwaltung von Grundstücken und Bauten dienen. Die GVG diente als zentrale Stelle für die Beschaffung von Kapitalmarktmitteln für den Neue Heimat-Konzern. Für ihre Tätigkeit erhielt sie auch von den gemeinnützigen Neue Heimat-Gesellschaften Provisionen. Der Ausschuß hat in seinem Bericht (Tz. 103) Verstöße gegen das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz gesehen, da hier rechtswidrig Vermögensabflüsse aus dem gemeinnützigen Bereich in den Bereich der Neuen Heimat Städtebau erfolgt sind. Diese Rechtsverstöße wurden auch von den Prüfungsverbänden der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen gesehen, die wiederholt Bedenken gegen die Tätigkeit der GVG im Bereich der Neuen Heimat-Gruppe erhoben hatten.

Um den wohnungsgemeinnützigkeitsrechtlichen Bedenken der Prüfer zu begegnen, wurden die Geschäftsanteile an der GVG im Jahre 1983 von der Neuen Heimat Städtebau auf die Vermo Vermögensgesellschaft m.b.H., Frankfurt, übertragen (vgl. Bericht, Tz. 181).

Die Darlegungen des Ausschusses finden ihre Bestätigung im Aufsichtsratsprotokoll der BGAG vom 17. Dezember 1983. Dort ist unter 7) der Tagesordnung ausgeführt:

„Kollege Breit teilt mit, daß zunächst ein Bericht zur Übernahme von Geschäftsanteilen durch die Vermo vorgesehen sei. Er erteilt Kollegen Lappas das Wort, der folgendes ausführt:

Es bestehe die Absicht, daß die Geschäftsanteile an der GVG Grundstücksfinanz- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg, die bislang von der NHS gehalten werden, auf die Vermo übertragen werden. Die GVG sei die Sammelstelle für Provisionen aus Darlehnsvermittlungen an die NH-Gruppe. Für 1982 werde ein Gewinn von ca. 1,5 Millionen DM erwartet. Die Prüfer der NH würden einen Verstoß gegen das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz darin sehen, daß die von der NH aus der GVG vereinnahmten Gewinne nicht zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaues verwendet werden. Als Lösung biete sich daher die formale Trennung von NH und GVG an. Dem diene die Übertragung der Geschäftsanteile auf die Vermo.

Der Kaufpreis in Höhe von 5 Millionen DM werde der Vermo von der NH im Wege eines partiarischen Darlehns zur Verfügung gestellt. Es werde um einverständliche Kenntnisnahme der vorgesehenen Übertragung gebeten.

Nach einer kurzen Erläuterung des Sachverhalts auf Fragen von Kollegen Meyer stellt Kollege Breit abschließend fest, daß der Aufsichtsrat von der vorgesehenen Übernahme selbstverständlich Kenntnis nimmt."

Aus der durchgeführten „formalen Trennung" ergibt sich nach Ansicht des Ausschusses, daß den wohnungsgemeinnützigkeitsrechtlichen Bedenken der Prüfer inhaltlich nicht Rechnung getragen wurde. Die GVG sollte unter Verstoß gegen das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz weiter als Sammelstelle für die Provisionen eingesetzt werden, die nicht — wie es erforderlich gewesen wäre — dem gemeinnützig gebundenen Vermögen zugeführt wurden.

Über den Vollzug der Übertragung der Geschäftsanteile berichtete Dr. Hesselbach dem Aufsichtsrat der BGAG in dessen Sitzung vom 22. September 1983 (S. 78).

(30)

II. Verkauf der baudata, Gesellschaft für bau- und wohnungswirtschaftliche Datenverarbeitung m.b.H., Hamburg, und der VBV, Versicherungs-, Betreuungs- und Vermittlungsgesellschaft m.b.H. (Tz. 178f. des Berichts)

(31)

1. Abgabe von Kaufangeboten der BGAG betreffend die VBV und die baudata

Die gesamte Datenverarbeitung des gemeinnützigen Unternehmensbereichs der Neuen Heimat Hamburg wurde seit 1976 von der Firma baudata, Gesellschaft für Bau- und Wohnungswirtschaftliche Datenverarbeitung mbH, Hamburg wahrgenommen. Die baudata war eine hundertprozentige Beteiligungsgesellschaft der Neuen Heimat Städtebau.

Ebenfalls Alleingesellschafterin war die Neue Heimat Städtebau bei der VBV Versicherungs-, Betreuungs- und Vermittlungsgesellschaft mbH (VBV). Die VBV wickelte alle Versicherungsabschlüsse und das Prämieninkasso für alle Neue Heimat-Gesellschaften ab.

Im Jahre 1984 gab die BGAG gegenüber der Neuen Heimat Städtebau Kaufangebote über die VBV und die baudata in Höhe von 20 Mio. DM/10 Mio. DM ab. Grund hierfür war, daß die Prüfer bei Prüfung des Jahresabschlusses 1983 der Neuen Heimat Städtebau den Buchwert der Beteiligungen der baudata und VBV angezweifelt hatten. Die Kaufangebote der BGAG stellten eine „Bilanzierungshilfe" zugunsten der Neuen Heimat Städtebau dar.

Ausführungen des Mitglieds des Vorstandes der BGAG, Alfons Lappas, bestätigen die Darstellungen im Ausschußbericht (Tz. 180), daß die VBV das Versicherungsgeschäft für den gesamten Neue Heimat-Bereich abdeckte. Im einzelnen ist im Aufsichtsratsprotokoll vom 17. Juli 1984 (S. 124) hierzu ausgeführt:

> „Kollege Breit erteilt sodann Kollegen Lappas das Wort zu einem weiteren Bericht zu dem Tagesordnungspunkt Beteiligungsangelegenheiten.
>
> Kollege Lappas berichtet, daß die BGAG von seiten der NHS kurzfristig gebeten worden sei, Bilanzierungshilfe in Form von Abgabe von Kaufangeboten hinsichtlich zweier Beteiligungen der NHS zu leisten. Bei den Beteiligungen handele es sich um die VBV Versicherung-, Betreuungs-, und Vermittlungsgesellschaft mbH und um die baudata GmbH. Die VBV würde das Versicherungsgeschäft für den gesamten NH-Bereich abdecken, die baudata erbringe im NH-Bereich die EDV-technische Abwicklung. Nach Angaben der NHS würden wegen der VBV Verkaufsverhandlungen mit Versicherungsgesellschaften laufen, während die baudata von der NHG übernommen werden solle. Im Zuge der Prüfung des Jahresabschlusses der NHS hätten die Prüfer bei einer allerdings sehr strengen Prüfung den Buchwert der Beteiligungen bei der NHS angezweifelt. Um gleichwohl das Testat für den Jahresabschluß 1983 zu erhalten, hätte hier dann schnell gehandelt werden müssen. Den Kaufangeboten liege im Falle der VBV ein Kaufpreis von 20 Millionen DM und im Falle der baudata ein solcher von 10 Millionen DM zugrunde, beide Kaufangebote seien im übrigen befristet, und zwar bis zum Ende des laufenden Jahres. Der Aufsichtsrat werde um nachträgliche Genehmigung der Abgabe der beiden Kaufangebote durch die BGAG gebeten.
>
> Nach Diskussion stellt Kollege Breit fest, daß der Aufsichtsrat der Abgabe der beiden Angebote zustimmt."

(32)

2. Verkauf der baudata und der VBV

Im Sommer 1984 beschloß der Aufsichtsrat der Neuen Heimat Hamburg, die Geschäftsanteile an der baudata der Neuen Heimat Städtebau abzukaufen (Tz. 178). Die Neue Heimat Hamburg erwarb die Geschäftsanteile zum Nennwert von 925 000 DM, gleichzeitig erwarb die baudata von der Neuen Heimat Städtebau die Datenverarbeitungsprogramme und die sonstige Software zu einem Preis von 10 Mio. DM. Der Ausschuß hat in seinem Bericht die Auffassung vertreten, der Preis für die Software sei wesentlich überhöht, weil es sich dabei um überalterte und total erneuerungsbedürftige Programme gehandelt habe.

Die Auswertung der Sitzungsniederschriften der Aufsichtsratssitzungen der BGAG ergibt, daß nicht nur der Preis für die Software, sondern auch der Preis für die Anteile an der baudata wesentlich überhöht waren. Dies war auch zumindest den Anteilseignervertretern, die an der Aufsichtsratssitzung der BGAG vom 17. Juli 1984 teilgenommen hatten, bekannt, denn damals ist ihnen mitgeteilt worden, daß die Prüfer den bei der Neuen Heimat-Städtebau angesetzten Buchwert der Beteiligungen an der baudata und der VBV für nicht gerechtfertigt hielten. Gleichwohl stimmten sie später in der Aufsichtsratssitzung der Neuen Heimat dem Erwerb der Anteile an der baudata zu genau diesem überhöhten Wert zu.

Die Abtretung der Geschäftsanteile an der baudata an die Neue Heimat Hamburg erfolgte durch notariellen Vertrag vom 21. Dezember 1984 (S. 75 des Aufsichtsratsprotokolls der BGAG vom 21. März 1985).

Im Bericht des Vorstandes über die „Beordnung von NHS/NHI" in der Aufsichtsratssitzung der BGAG vom 14. Juni 1985 wurden die Veräußerungen an der baudata und der VBV von Dr. Freyberg nochmals angesprochen.

Dort heißt es (S. 29, 30):

> „Ein weiterer Schritt sei die Übertragung der baudata mit rd. 100 Mitarbeitern auf die NHG. Dieser Schritt sei sachgerecht, da die baudata das EDV-Herz der NHG sei und nur ca. 10 % der EDV-Arbeiten für andere gemeinnützige Wohnungsunternehmen leiste. Eine weitere Sondergesellschaft, die VBV Versicherungs-, Betreuungs- und Vermittlungsgesellschaft sei mit Teilquoten veräußert worden und solle im übrigen an baudata angegliedert werden."

(33)

III. Zu Anmietung und Ankauf von Verwaltungsgebäuden (Tz. 182 ff. des Berichts)

(34)

1. Bürogebäue Hamburg-Raboisen, Rosenstraße (Tz. 182 des Berichts)

Der Ausschuß hat in seinem Bericht (Tz. 106) festgestellt, daß dem gemeinnützigen Bereich der Neuen Heimat-Gruppe dadurch Nachteile entstanden sind, daß an Gesellschaften des Städtebaubereichs der Neuen Heimat überhöhte Mieten für Büro- und Verwaltungsgebäude gezahlt wurden.

Aus dem Aufsichtsratsprotokoll vom 8. Juli 1982 (S. 118) ergeben sich Zweifel, ob — wie der Ausschuß angenommen hat (Bericht, Tz. 183) — davon auszugehen ist, daß die Neue Heimat Hamburg eine im Vergleich zur ortsüblichen Miete erhöhte Gesamtmiete von 55 DM/qm monatlich tatsächlich gezahlt hat. Es bestätigt sich jedoch, daß die gegenüber der Neuen Heimat Hamburg geforderte Miete an den Buchwerten der Gebäude und nicht an dem Marktwert ausgerichtet war.

Zum Tagesordnungspunkt „Beteiligungsangelegenheiten" führte das Mitglied des Vorstandes der BGAG, Alfons Lappas, in der Aufsichtsratssitzung vom 8. Juli 1982 u. a. aus:

„Das neue Bürohaus in Hamburg, bei dem 1977 eine Zuschreibung in Höhe von 25 Millionen DM erfolgt sei, habe einen Buchwert in Höhe von 160 Millionen DM und müßte demzufolge eine Kostenmiete von rd. 55,— DM pro qm p. m. erbringen. Es sei jedoch nur eine Marktmiete von 30,— DM pro qm p. m. vertretbar, so daß der Buchwert zurückgeführt werden müsse, wofür allein rd. 30 Millionen DM benötigt würden."

(35)

2. Verkauf von Bürogebäuden

Behandelt wurden auch die Verkäufe von Bürogebäuden durch die Neue Heimat Städtebau, die diese ursprünglich von Gesellschaften des gemeinnützigen Unternehmensbereichs der Neuen Heimat erworben hatte.

Hierzu führte das Mitglied des Vorstands der BGAG, Alfons Lappas, in der Aufsichtsratssitzung vom 17. März 1983 aus (S. 83):

„Die Verkäufe und Verwertungen von Immobilien würden nach wie vor große Probleme aufwerfen. Als Erfolg sei insoweit der Verkauf des Verwaltungsgebäudes in der Rosenstraße zu werten. Hier sei ein Kaufpreis von 145 Millionen DM gegenüber einem Buchwert von 165 Millionen DM abzüglich bestehender Rückstellungen von 30 Millionen DM erreicht worden, so daß 10 Millionen DM für das Ergebnis 1982 zur Verfügung stünden."

Aus den vorliegenden Unterlagen ergibt sich nicht, wer dieses Gebäude gekauft hat.

Im Aufsichtsratsprotokoll der BGAG vom 21. Juni 1983 wird bei der Darstellung der Objektverwertungen der Neuen Heimat Städtebau im Inland angeführt:

„Bürohaus Rosenstraße (Buchwert ca. 150 Mio. DM)	Veräußert per 30. Dezember 1982; kein Rücktritt erfolgt; ca. 11 Mio. DM Rückstellungen aus 1981 werden frei."

In der Aufsichtsratssitzung vom 22. September 1983 ergänzte Dr. Hoffmann bei Erläuterung der Durchführung des Strukturkonzeptes I im Städtebaubereich diese Hinweise wie folgt:

„Wir hatten uns vorgenommen, die inländischen Objekte, die mit 660 Mio. DM zu Buche standen, zu veräußern. Hier werden seit über einem Jahr intensive Gespräche geführt. Es ist uns bisher nur in einer Anzahl von Fällen gelungen, zu Abschlüssen zu kommen. Wir haben Ende letzten Jahres mit einem guten Ergebnis das Bürohaus in der Rosenstraße veräußert, werden aus diesem Haus zum 31. März des kommenden Jahres ausziehen und haben uns hier in Hamburg an drei anderen Standorten erheblich billigere Räume mieten können. Die Hauptverwaltung selbst wird in ein Gebäude in Altona einziehen."

Schließlich ist im schriftlichen Bericht des Vorstandes der BGAG, betreffend die „Unternehmensgruppe Neue Heimat" zur Aufsichtsratssitzung der BGAG vom 21. März 1985 eine Liste der verkauften Objekte — Stand 21. Januar 1985 — enthalten, in der die im öffentlichen Ausschußbericht genannten Objekte Hamburg — Lübecker Str./Bozenhardweg; Bremen — Rembertiring und Hamburg — Rosenstraße, aufgeführt sind.

Verkaufte Objekte (ab 1. Juli 1982)

Stand: 21. Januar 1985

Objekt	Objektart	Verkaufspreis TDM
München, Albert-Schweitzer-Straße	Bürohaus	36 000
Hamburg, Lübecker Straße/ Bozenhardweg	Bürohaus	53 000
Bremen, Rembertiring	Bürohaus	35 500
...		
Hamburg, Rosenstr.	Bürohaus	145 000
Frankfurt/M., Leuschner Str.	Bürohaus	11 000

Die Differenz zu den Preisen, die die Neue Heimat Städtebau den Gesellschaften des gemeinnützigen Unternehmensbereichs beim Ankauf der Bürogebäude gezahlt hatte (Tz. 106), ist in Tz. 184 des Berichtes dargestellt. Die Wertung des Ausschusses (Bericht, Tz. 184) findet insoweit ihre Bestätigung.

(36)

B. Maßnahmen der Anteilseigner zur Stützung der Unternehmensgruppe Neue Heimat

(37)

I. Übersicht

Die Fragen der Behebung der wirtschaftlichen Schwierigkeiten der Neuen Heimat Hamburg und der Neuen Heimat Städtebau nahmen in den Aufsichtsratssitzungen der BGAG seit 1982 breiten Raum ein. Ausweislich der Protokolle leisteten die Einzelgewerkschaften des Deutschen Gewerkschaftsbundes, die VTG des Deutschen Gewerkschaftsbundes und die BGAG der Neuen Heimat Städtebau und der Neuen Heimat Hamburg folgende finanzielle „Hilfestellung":

Maßnahmen zugunsten der

	Neue Heimat Städtebau			Neue Heimat Hamburg	
	Jahr	Betrag	Maßnahme	Betrag	Maßnahme
1	1981	350 Mio.	Verlustausgleich durch Zuschuß der Gewerkschaften des DGB (vgl. AR-Prot. vom 23. September 1982, S. 89; AR-Prot. 14. Juni 1985, S. 24).		
1a	1981	60 Mio.	Übertragung eines Anteils von nominal 30 Mio. DM (Kurs 200%) an der Neuen Heimat Hamburg von den Gewerkschaften auf die NHS (vgl. Aufsichtsratsprotokoll vom 26. November 1981, Seite 76ff. und 23. September 1982, Seite 83ff.).		
2	1982	50 Mio.	Kapitalerhöhung (AR-Prot. 23. September 1982, S. 89).	65 Mio.	Bilanzhilfe durch die BGAG (AR-Prot. vom 22. September 1983, S. 75); Patronatserklärungen der BGAG für die Risiken aus den Grundstücken Münster, Düsseldorf-Rath, Hollerland/Bremen, Keferloh bei München (AR-Prot. vom 22. September 1983, 17. Juli 1984, S. 74)
3		349 Mio.	Zuschuß der VTG des DGB gegen Besserungsschein (AR-Prot. vom 14. Juni 1985, S. 24).		
4		400 Mio.	BGAG übernimmt Kredit der BfG gegenüber NHS und verzichtet auf Forderung. Der Betrag wird durch „die abschließende Kaufpreiszahlung der BGAG auf den seinerzeitigen Erwerb der BHW-Anteile von der VTG des DGB abgedeckt" (AR-Prot. 21. Juni 1983, S. 98)		
5		30 Mio.	Garantie der BGAG für den Abschluß 1982 der NHS im Hinblick auf die Risiken aus dem Objekt „Passy Kennedy" (vgl. AR-Prot. vom 22. September 1983, S. 75).		
6	1983	50 Mio.	Zuschuß der BGAG (AR-Prot. 22. März 1984, S. 88; 17. Juli 1984, S. 81; 14. Juni 1985). Kaufangebot betr. die VBV (20 Mio. DM), baudata (10 Mio. DM): Bilanzierungshilfe für NHS, da Prüfer der NHS den angesetzten Buchwert bezweifelten (vgl. oben Tz. 31).		
7	1984	67 Mio.	Zuschuß der VHU (AR-Prot. 19. September 1985, S. 8; Bericht NHS, Ordner IX, N)		Beistandserklärungen von BGAG und BGI in Höhe von 65 Mio. DM (AR-Prot. vom 19. September 1985, S. 14).
8		170 Mio.	Rücklagen der NHI werden durch VHU mit 170 Mio. DM dotiert (vgl. AR-Prot. vom 21. März 1985, S. 9; AR-Prot. vom 14. Juni 1985 und vom 24. Juni 1986, S. 8).		
9			Umwandlung NHS in AG; Kapitalherabsetzung von 230 Mio. DM auf 5 Mio. DM (AR-Prot. 20. November 1984, S. 38; AR-Prot. vom 19. September 1985, S. 8).		

(38)

II. Zu einzelnen Maßnahmen betreffend die Neue Heimat Städtebau

(39)

1. Forderungsverzicht der BGAG gegenüber der Neuen Heimat Städtebau in Höhe von 400 Mio. DM in 1982

(39 a)

a) Dem Forderungsverzicht in Höhe von 400 Mio. DM (vgl. oben Nr. 4 der Tabelle) lag folgender Vorgang zugrunde:

In der Aufsichtsratssitzung vom 21. Juni 1983 der BGAG trugen ausweislich des Aufsichtsratsprotokolls der damalige Vorstandsvorsitzende der BGAG, Dr. Hesselbach, und das damalige Vorstandsmitglied Alfons Lappas ein Konzept vor, mit dem der sich für das Jahresergebnis 1982 abzeichnende Verlust bei der Neuen Heimat Städtebau in Höhe von 400 Mio. DM aufgefangen und gleichzeitig „ein Abbau des NHS-Engagements bei der BfG" erreicht werden sollte.

Grundlage hierfür sollte ein Zuschußversprechen der VTG des DGB sein. Dieses Zuschußversprechen der VTG sollte dadurch erfüllt werden, daß die BGAG Kreditforderungen, die der Bank für Gemeinwirtschaft AG (im folgenden: BfG) gegen die Neue Heimat Städtebau zustanden, erwarb und gegenüber der Neuen Heimat Städtebau auf diese Forderung verzichtete. Es sollte sich um einen bedingten Verzicht gegen Besserungsschein handeln.

Für den Ankauf der Kreditforderungen der BfG sollte die BGAG einen Kredit der VTG des DGB erhalten. Die VTG sollte sich ihrerseits bei der BfG refinanzieren. Der Besserungsschein der Neuen Heimat Städtebau sollte nach dem vorgetragenen Konzept durch Erschließung stiller Reserven erfüllt werden.

Im Aufsichtsratsprotokoll vom 21. Juni 1983 heißt es dann weiter:

> „Die Höhe der bei der NHG vorhandenen stillen Reserven soll durch eine unabhängige, von der BGAG einzusetzende Kommission geschätzt werden. Bestehende rechtliche Probleme sollen durch einen Gutachter beurteilt werden."

Der Verweis auf die bei der „NHG", also der Gemeinnützigen Neuen Heimat Hamburg, vorhandenen stillen Reserven legt die Annahme nahe, daß zum damaligen Zeitpunkt geplant war, stille Reserven der Neuen Heimat Gemeinnützig in den nichtgemeinnützigen Städtebaubereich zu verlagern, um den zugunsten der BGAG gezeichneten Besserungsschein bedienen zu können. Gleichzeitig vollzog die BfG als Konzerntochter der BGAG einen für sie positiven Schuldnerwechsel und wurde im Vergleich zu anderen Gläubigerbanken des Neue Heimat-Gleichordnungskonzerns besser gestellt.

Das Konzept stand in mittelbarem Zusammenhang mit dem Erwerb der Anteile am Beamtenheimstättenwerk (BHW) im Jahre 1981 durch die BGAG von der VTG des DGB.

Presseberichten zufolge (Capital 1/82 S. 14, 15) hatte die BGAG 1981 Anteile in Höhe von 50% an der Bausparkasse Beamtenheimstättenwerk (BHW) erworben.

Im Aufsichtsratsprotokoll vom 21. Juni 1983 heißt es dazu, der Betrag — gemeint ist wohl der Betrag für den Ankauf der Kreditforderungen der BfG durch die BGAG —

> „werde dabei durch die abschließende Kaufpreiszahlung der BGAG auf den seinerzeitigen Erwerb der BHW-Anteile von der VTG des DGB gedeckt".

Anhand der vorliegenden Unterlagen — ohne Einsichtnahme in die Geschäftsunterlagen insbesondere der BfG und der VTG — lassen sich die näheren Hintergründe des vorgeschlagenen Konzeptes nicht aufklären.

Ergänzend hierzu sei auf die Ausführungen des Vorstandsmitgliedes der BGAG, Alfons Lappas in der Aufsichtsratssitzung am 27. Juni 1984 (AR-Prot. S. 6) verwiesen.

> „Erhöhung des zwischen VTG/DGB und BGAG zunächst noch vorläufig festgesetzten Kaufpreises für den seinerzeitigen Erwerb des BHW um 405 Mio. DM nach einer Satzungsänderung beim BHW, wodurch die Vermögenszuordnung zugunsten der Gesellschafter eindeutig geklärt wurde. Insoweit wurden seinerzeit mit dem damaligen Bundesbauminister entsprechende Gespräche geführt.
>
> Mit diesen 405 Mio. DM konnte bei VTG/DGB der Aufwand aus dem Zuschuß an die NHS in Höhe von 400 Mio. DM gedeckt werden. Der Zuschuß an die NHS führte gleichzeitig zu einer Entlastung der BfG von NHS-Krediten in gleicher Höhe. Dies bedeutete für die BfG eine erhebliche Minderung des Ausfallrisikos bzw. eines entsprechenden Wertberichtigungsbedarfs. Es war daher vorgesehen, daß die BfG rd. 200 Mio. DM im Rahmen der Gewinnabführung an die BGAG leistet und diese wiederum die seitens der VTG/DGB gestundeten Kaufpreisanteil begleicht. Dies ist dann aus den bekannten Gründen — hoher Bedarf für Risikovorsorge bei der BfG — nicht zum Tragen gekommen."

(39 b)

b) Die Vermutung, es sei geplant gewesen, den Besserungsschein der Neuen Heimat Städtebau durch Aufdeckung stiller Reserven der Neuen Heimat Hamburg zu erfüllen, wird durch einen weiteren Vorgang aus dem Jahre 1984 gestärkt.

Auch hier ergibt sich ein Hinweis auf eine — geplante — Überführung stiller Reserven in Höhe von 500 Mio. DM der Neuen Heimat-Gemeinnüt-

zig in den nichtgemeinnützigen Bereich des gewerkschaftlichen Konzerns, und zwar durch den Verkauf von Gebrauchtwohnungen.

Im Aufsichtsratsprotokoll vom 27. Juni 1984 heißt es:

„Dies leitet zugleich über zur Grundsituation und Grundproblematik der BGAG. Diese besteht darin, daß auf der einen Seite festverzinsliche Passiva mit einem hohen Anteil von Bankverbindlichkeiten stehen und auf der anderen Seite Beteiligungen mit Ertragsrisiken bzw. Ertragsausfällen in der Vergangenheit. In den letzten Jahren konnten die ausbleibenden ordentlichen Erträge durch außerordentliche Erträge ersetzt werden. Da dies — zumindest vom Volumen her — nicht mehr wiederholbar ist, muß versucht werden, die ordentlichen Beteiligungserträge zu steigern, d. h. bei den Unternehmen muß die Stärkung der Ertragskraft im Vordergrund stehen vor einem weiteren Wachstum. Falls eine solche Steigerung nicht oder zumindest nicht in absehbarer Zeit erreicht werden kann, bleibt zunächst als Ausweg nur eine Verbilligung der Passivseite, sei es durch die Umwandlung bestehender verzinslicher Passiva in unverzinsliche, sei es durch die Hereinnahme neuer unverzinslicher Passiva. Zu letzterem denken wir an die Überführung von ca. 500 Mio. DM Reserven aus dem Verkauf von Gebrauchtwohnungen der NHG auf die BGAG."

In diesem Zusammenhang ist auch das bereits oben Tz. 9 erwähnte Zitat des damaligen Vorstandsvorsitzenden der BGAG, Dr. Walter Hesselbach, in der Aufsichtsratssitzung vom 21. Juni 1983 (AR-Prot. S. 91) zu sehen, „es sollte geprüft werden, ob und in welchem Umfang unter Berücksichtigung der rechtlichen Schranken auf Reserven bei der Neuen Heimat-Gemeinnützig zurückgegriffen werden könne". Hierzu hat der Zeuge Dr. Freyberg in seiner Vernehmung am 4. Dezember 1986 ausgeführt, diese Konzeption sei nicht durchgeführt worden.

(40)

2. Vorgänge im Zusammenhang mit der Ausgabe „junger" Aktien der Volksfürsorge Lebensversicherung

Wie unter Tz. 17 bereits ausgeführt, sollte der erneute Erwerb von Beteiligungen der Neuen Heimat Hamburg an der Bank für Gemeinwirtschaft einer besseren Kapitalausstattung bei der BGAG dienen, damit diese in die Lage versetzt wurde, der Neuen Heimat Städtebau Hilfe zu leisten. Wegen der verstärkten Aufmerksamkeit durch die Prüfer und Aufsichtsbehörden, welche die Neue Heimat-Gruppe im Anschluß an die Presseveröffentlichungen im Februar 1982 erfuhr, kam diese erneute Beteiligung an der BfG nicht zustande. Der Ausschuß konnte anhand der ihm vorgelegten Unterlagen nicht feststellen, ob Pressemeldungen zutreffen, wonach der Weg der Kapitalverstärkung bei der BGAG über Anteilserwerb bei der BfG statt von der Neuen Heimat Hamburg von der Volksfürsorge Lebensversicherung durchgeführt wurde. Die Welt am Sonntag berichtet in ihrer Ausgabe vom 23. November 1986, daß der in der Aufsichtsratssitzung der BGAG vom 8. Juli 1981, S. 68, geplante Weg der Kapitalerhöhung über die GDVG genau eingehalten wurde, wobei lediglich statt des Erwerbers Neue Heimat Hamburg die Volksfürsorge Lebensversicherung auftritt.

Einzelheiten hierzu sind dem Protokoll indessen nur bruchstückhaft zu entnehmen. Sie ergeben folgendes Bild:

Innerhalb des Konzernverbundes sollte durch Veräußerung von Beteiligungen an der Volksfürsorge Lebensversicherung (Vofü-Leben) durch eine noch zu „bestimmende Gesellschaft im gemeinwirtschaftlichen Bereich" an BfG und die Vofü-Verwaltungsgesellschaft ein Überschuß in Höhe von 500 Mio. DM erzielt werden (vgl. AR-Prot. vom 21. Juni 1983, S. 100).

Dem lag folgende Überlegung zugrunde: Die Vofü-Leben sollte ihr Grundkapital durch Ausgabe junger Aktien in Höhe von nominal 100 Mio. DM zum Kurs von 150% auf insgesamt 150 Mio. DM erhöhen. Das gesetzliche Bezugsrecht sollte ausgeschlossen werden. Die Zeichnung der jungen Aktien sollte durch die BGAG oder von einem von ihr zu benennenden Dritten im Laufe des Jahres 1983 vorgenommen werden. Danach sollte die „endgültige Plazierung der jungen Aktien im gemeinwirtschaftlichen Bereich" erfolgen. Die Mobilisierung der stillen Reserven in Höhe von 500 Mio. DM sollte zunächst in Höhe von 230 Mio. DM der BfG zugute kommen:

Im Aufsichtsratsprotokoll der BGAG vom 21. Juni 1983 heißt es:

„Mit dem Überschuß würde die Gesellschaft ca. 230 Mio. DM Aktiven der BfG übernehmen, die dort eine Wertberichtigung oder Abschreibung erfordern. Dies ermögliche der BfG einen entsprechend höheren Betrag, den sie in die Rücklagen einstellen und damit ihre haftenden Mittel erhöhen könne. Insoweit würden Reserven lediglich verlagert."

Daneben sollte „die noch zu bestimmende Gesellschaft aus dem gemeinwirtschaftlichen Bereich", aber auch die Beteiligung der BGAG an der Neuen Heimat Städtebau in Höhe von 200 Mio. DM übernehmen und bei sich abschreiben.

In der Aufsichtsratssitzung am 24. November 1983 führte das Mitglied des Vorstandes der BGAG, Alfons Lappas, zum weiteren Fortgang dieses Konzeptes aus (AR-Prot. S. 129):

„Die vorgesehene Kapitalerhöhung bei der Vofü-Leben um 100 Mio. DM auf 150 Mio. DM sei zum 31. Oktober 1983 durchgeführt worden. Der Ausgabekurs für die jungen Aktien habe 150% betragen, so daß bei der Vofü-Leben 50 Mio. DM Rücklagen gebildet werden konnten. Statt einer Volleinzahlung war lediglich eine Mindesteinzahlung von 25% beschlossen worden, d. h. es mußten nur 75 Mio. DM für die Zeichnung aufgewandt werden.

Die jungen Aktien sollen dabei noch in 1983 von der Vofü-Verwaltungsgesellschaft übernommen werden, und zwar zum Kurs von 650 %. Bei der BGAG gehe man im übrigen davon aus, daß die BfG noch in der ersten Hälfte 1984 eine Beteiligung an der Vofü-Leben übernehmen kann, die ihrer früheren Direktbeteiligungsquote nahekommt. Aus dem Überschuß würde . . . und die Abschreibung der NHS-Beteiligung bei der BGAG dargestellt.

Des weiteren kämen Zuschüsse an die VHS im Zusammenhang mit Passy Kennedy hinzu. Außerdem verbleibe noch eine Gewinnreserve für 1984."

Weiterhin heißt es im Aufsichtsratsprotokoll vom 27. Juni 1984 (S. 7):

„Mobilisierung stiller Reserven in Höhe von 500 Mio. DM durch Verkauf junger Aktien der Vofü-Leben über eine Zwischengesellschaft an die Vofü Verwaltungsgesellschaft (100 % bei BGAG, Gewinnabführungsvertrag) und Verwendung der aufgedeckten Reserven für mehrere Unterstützungs- und Bewertungsmaßnahmen.

Die Zwischengesellschaft hat nom. 100 Mio. DM junge Vofü-Aktien zum Kurs von 150 % gezeichnet (Einzahlungsverpflichtung 75 Mio. DM, 25 % Einzahlung = 25 Mio. DM und 50 Mio. DM Agio) und anschließend zum Kurs von 650 % an die Vofü V weiterveräußert. Bei der Vofü V ergab sich daher ein um 575 Mio. DM erhöhter Buchwert. Die BGAG übernahm insoweit die Refinanzierung. Es war vorgesehen, daß die BfG noch in 1983 einen Teil der Vofü-Aktien übernimmt. Aus dem Kauferlös sollte dann die BGAG-Refinanzierung bzw. der Kredit der VTG/DGB weiter zurückgeführt werden. Dies scheiterte an der von dem Bundesaufsichtsamt für das Kreditwesen geforderten Zusammenfassung von BGAG und Neue Heimat zu einem Kreditnehmer, da insoweit Beteiligungen mitgerechnet werden (Beteiligung der BfG an Vofü und damit an BGAG-Konzern). Bei der Vofü V wurden die 575 Mio. DM am 31. Dezember 1983 nunmehr wie folgt refinanziert: 190 Mio. DM durch von der BGAG stammende Rücklagen, 210 Mio. DM durch Darlehen der BGAG und 175 Mio. DM durch Stundung der Restkaufpreisschuld durch die Zwischengesellschaft. Damit wurde der Jahresabschluß 1983 der BGAG lediglich in Höhe von 400 Mio. DM berührt (Zugang Anlagevermögen 190 Mio. DM, sonstige Vermögensgegenstände 210 Mio. DM).

Mit den aufgedeckten Reserven wurden insbesondere folgende Unterstützungs- und Bewertungsmaßnahmen durchgeführt:

— bei NHS, der Buchwert für nom. 90 Mio. DM NHS-Anteile bei der BGAG von 203 Mio. DM hat sich auf 1 DM bei der Vofü V reduziert; Zuschüsse an NHS, 30 Mio. DM für 1982 und 50 Mio. DM für 1983" (Anmerkung: vgl. dazu oben Tabelle Nr. 5 und 6).

(41)

III. Maßnahmen betreffend die Neue Heimat Hamburg

(42)

1. Bilanzhilfe / Patronatserklärung; Beistandserklärung

(43)

a) Bilanzhilfe / Patronatserklärung

Die in der Übersicht (oben Tz. 37) angeführte Bilanzhilfe / Patronatserklärung zugunsten der Neuen Heimat Hamburg war für die BGAG — wie in Aufsichtsratssitzungen betont wurde — ohne Risiko, weil der Betrag durch konzerninterne Wohnungsverkäufe abgedeckt war. So führte Alfons Lappas in der Aufsichtsratssitzung der BGAG vom 22. September 1983 aus (AR-Prot. S. 75),

„daß . . . die Abschlußprüfer für 12/82 einen weiteren Fehlbetrag festgestellt haben, der zunächst mit 47 Mio. DM beziffert wurde . . . Seit der Aufsichtsratspräsidiumssitzung am 8. September 1983 sei noch ein Mehrbedarf von 18 Mio. DM bei einem dieser Grundstücke hinzugekommen, sodaß sich der Fehlbetrag auf insgesamt 65 Mio. DM erhöht. Anders als bei der NHS könne die NHG den Betrag durch Wohnungsverkäufe an Tochtergesellschaften abdecken, allerdings nicht mehr wirksam für den Abschluß 12/82. Insoweit soll daher die BGAG Bilanzhilfe in Form einer entsprechenden Garantieerklärung leisten. Wegen der bereits gesicherten Wohnungsverkäufe entstehe aber für die BGAG kein materielles Risiko."

In derselben Sitzung des Aufsichtsrates der BGAG ergänzte der damalige Vorsitzende der Geschäftsführung der Neuen Heimat Hamburg, Dr. Hoffmann, diese Ausführungen wie folgt (AR-Prot. vom 22. September 1983, S. 92):

„Bei der Muttergesellschaft der Neue Heimat Hamburg sieht die Situation noch gravierender aus. Die Muttergesellschaft mußte per 31. Dezember 1982 Rücklagen von 64 Mio. DM auflösen. Sie hat dann nur noch Rücklagen von 2,9 Mio. DM, dies bei einem Kapital von 60 Mio. DM. Und auch dieses Ergebnis konnte — wie bereits vorgetragen wurde — nur dadurch erreicht werden, daß uns für die Risiken aus insgesamt vier Grundstücken in Münster, Düsseldorf-Rath, Hollerland in Bremen und Keferloh bei München von der BGAG entsprechende Patronatserklärungen gegeben worden sind, die allerdings — wie ebenfalls vorgetragen wurde — durch die konzerninterne Veräußerung von Wohnbesitz der Neuen Heimat Hamburg zu keinem Risiko der BGAG führen."

(44)

b) Beistandserklärungen

Die für 1984 abgegebenen Beistandserklärungen (vgl. oben Tabelle, Tz. 37) standen im Zusammenhang mit Wohnungsverkäufen. Dr. Hoffmann führte hierzu in der Sitzung des Aufsichtsrates der BGAG vom 19. September 1985 (AR-Prot. S. 14) aus:

„Der Jahresabschluß, der einen Gewinn von DM 4,6 Mio. ausweist, war auch abhängig davon, daß wir von BGAG bzw. BGI für Aktiven im Wert von insgesamt DM 65 Mio. Beistandserklärungen erhielten. Dies bedeutet, daß wir in dieser Höhe den zu erwartenden Gewinn aus dem BGI-Geschäft aus dem Jahre 1985 bereits in das Jahr 1984 vorgezogen haben. Um dies zu erreichen, war der Abschluß des Geschäfts der BGI auch notwendig vor der Erteilung des Testats."

(45)

2. Zur Diskussion um weitere Beiträge der BGAG zur Sanierung der Neuen Heimat Hamburg; Konzernfragen

(46)

a) Neben „der Behandlung der Risikovorsorge für Kredite der BfG in die NHG-Gruppe" (AR-Prot. vom 24. Juni 1986, S. 12) wurde im Aufsichtsrat auch die Frage von „Beiträgen der BGAG zu Sanierungsmaßnahmen im NHG-Bereich" angesprochen (AR-Prot. 24. Juni 1986, S. 4).

Das Vorstandsmitglied der BGAG, Dr. Freyberg, vertrat dabei die Auffassung, die BGAG sei zu solchen Beiträgen nicht verpflichtet; so führte er in der Sitzung des Aufsichtsrates der BGAG vom 24. Juni 1986 (AR-Prot. S. 12) aus,

„wichtig sei die ... Aussage, daß bei Sanierungsmaßnahmen eine rechtliche Verpflichtung zur Leistung von Beiträgen durch die BGAG nicht bestehe und sich die Haftung auf den Anteil am Stammkapital der NGH in Höhe von insgesamt DM 60 Mio. beschränke".

In derselben Aufsichtsratssitzung legte Dr. Freyberg dar (AR-Prot. vom 24. Juni 1986, S. 4/5):

„nicht bewältigt seien ... freiwillige Beiträge der BGAG zu Sanierungsmaßnahmen, zu denen die BGAG rechtlich jedoch nicht verpflichtet sei. Die NH-Gruppe sei im übrigen wegen Fehlens einheitlicher Leitung nicht zu den Konzernunternehmen der BGAG zu zählen, was durch ein entsprechendes Fachgutachten belegt sei".

(47)

b) Die Frage, ob die Neue Heimat Hamburg ein Konzernunternehmen der BGAG sei, spielte auch schon in früheren Aufsichtsratssitzungen eine Rolle. So beschäftigte sich der Aufsichtsrat in seiner Sitzung vom 17. März 1983 — zu einem Zeitpunkt, als die BGAG eine Minderheitenbeteiligung an der Neuen Heimat Hamburg hielt — mit diesem Problem, nachdem das Bundesaufsichtsamt für das Kreditwesen die Auffassung vertreten hatte, die BGAG sei als gemeinsames Willensorgan für die Neue Heimat Städtebau und die Neue Heimat Hamburg anzusehen. In der genannten Sitzung des Aufsichtsrates führte Dr. Freyberg hierzu aus (AR-Prot. 17. März 1983, S. 95ff.):

„Professor Mertens hat unsere Rechtsauffassung, daß ein solches Konzept für die Frage der Annahme einer konzernmäßigen Verbindung von Gewerkschaften, BGAG und NH-Gruppe keinerlei Indizien darstellt, bestätigt ...

Das andere ist die Frage, ob Aufgrund des rechtlichen oder tatsächlichen Einflusses der BGAG alleine oder zusammen mit den Gewerkschaften auf die NHS die beiden Unternehmen BGAG und NHS als ein Kreditnehmer im Sinne des KWG anzusehen sind. Dies hätte zur Folge, daß die Finanzierung von NHS durch die BfG im bisherigen Umfang nicht mehr möglich wäre. NHS und NHG gelten als Gleichordnungskonzern und die Kredite an beide Gesellschaften sind zusammenzufassen. Wie Kollege Hesselbach ausführte, haben wir uns mit den damit zusammenhängenden Rechtsfragen bereits öfters in der Vergangenheit beschäftigt.

Nunmehr hat das Bundesaufsichtsamt für das Kreditwesen im Oktober des vergangenen Jahres diese Frage, wie auch die Frage nach einem einheitlichen Kreditnehmer BGAG und NH-Gruppe gegenüber der BfG angesprochen. Das Bundesaufsichtsamt für das Kreditwesen ist dabei insbesondere der Ansicht, daß der Einfluß seitens der Gewerkschaften bzw. seitens der BGAG auf die NH-Gruppe mit demjenigen von Familiengesellschaften auf ihre Unternehmen zu vergleichen sei. Hierfür fehlt es u. E. an der Erfüllung der strengen Voraussetzungen, die die Rechtsprechung für die Annahme von mit Familiengesellschaften vergleichbaren Rechtsverhältnissen aufgestellt hat. In einem weiteren Schreiben vom März dieses Jahres stellt sich das Bundesaufsichtsamt für das Kreditwesen nunmehr auf den Standpunkt, daß aufgrund des jeweils ausschließlichen Besitzes der Gewerkschaften an BGAG und NH-Gruppe — bei letzteren eben zum Teil indirekt über die BGAG — die BGAG als gemeinsames Willensorgan für beide Gesellschaften zu ziehen sei, mit der Folge, daß bei der BGAG getroffene Entscheidungen für die Organe der NH-Gruppe verbindlich seien. Daß dem tatsächlich nicht so ist, braucht hier wohl nicht weiter ausgeführt zu werden. All die eben besprochenen Rechtsfragen und die damit im Zusammenhang stehenden Gesichtspunkte wurden bei der Abfassung des Konzepts berücksichtigt, um nicht zusätzliche Indizien für das eine oder andere bestehende Rechtsproblem zu schaffen. Insoweit wurde — wie bereits erwähnt — zur Absicherung unserer Rechtsauffassung Professor Mertens als Gutachter eingeschaltet ...

Insgesamt kommt Professor Mertens zu dem Ergebnis, daß keine konzernmäßige Zusammenfassung im Bereich Gewerkschaften, BGAG und NH-Gruppe veranlaßt ist.

Im zweiten Gutachten wird von Professor Mertens bestätigt, daß das BGAG-Konzept auf die eben getroffenen Feststellungen keinen Einfluß hat. In dem im Konzept beschriebene Verhältnis der BGAG zur NH-Gruppe gehe es, anders als bei den (tatsächlich) zum BGAG-Konzern gehörenden Gesellschaften, lediglich um den Austausch von Informationen und nicht um die Festlegung einer Leitungsmacht der BGAG. Was die Überprüfung der Strukturkonzepte durch die BGAG angehe, so ist dies lediglich als Ausübung des der BGAG zustehenden Gesellschafterrechtes zu sehen ...".

Die Frage der Konzernierung der Neuen Heimat Hamburg wurde dann nochmals in der Sitzung des Aufsichtsrates der BGAG am 20. November 1984 anläßlich der Beratung des Erwerbs von (weiteren) Anteilen an der Neuen Heimat Hamburg durch die BGAG angesprochen. Im Protokoll heißt es hierzu (AR-Prot. vom 20. November 1984, S. 39):

„Kollege Lappas stellt als die beiden wesentlichen Gründe des Mehrheitserwerbs an der NHG die Verstärkung der Gesellschafterrechte der BGAG und die bilanzieller Vorteile für die BGAG heraus. Was die Verstärkung der Gesellschafterrechte angehe, so stehe der BGAG bei einem Anteil von 98 % insbesondere das Recht auf die Entscheidung über die Grundsätze der Unternehmenspolitik, die Formulierung der Bilanzpolitik und die Entscheidung hinsichtlich der Bildung stiller Reserven zu. Was die bilanziellen Vorteile für die BGAG betreffe, so sei darauf hinzuweisen, daß die NHG derzeit über offene Rücklagen in Höhe von ca. 500 Mio. DM verfüge. Diese sollen mit der Mehrheitsübernahme in den Konzernabschluß der BGAG einbezogen werden. Allerdings stünden bei einem gemeinnützigen Wohnungsunternehmen die Rücklagen lediglich zur Verlustabdeckung zur Verfügung, nicht aber zur Ausschüttung an die Anteilseigner und damit auch nicht generell als Verlustdeckungspotential im Konzern. Dies sei von Bedeutung für die Form des bilanziellen Ausweises der Rücklagen der Bilanz des BGAG-Konzerns. Hierzu sei ein Gutachten in Auftrag gegeben worden, daß zu dem Ergebnis kommt, daß die NHG in den Konzernabschluß der BGAG einbezogen werden könne, allerdings müsse der gemeinnützigkeitsrechtlichen Beschränkung in der Verfügungsmacht hinsichtlich der Rücklagen Rechnung getragen werden".

Zu diesen Ausführungen von Alfons Lappas zu der Einbeziehung der Neuen Heimat Hamburg in den Konzern stehen allerdings die bereits oben (Tz. 46) zitierten Ausführungen von Dr. Freyberg in der Aufsichtsratssitzung vom 24. Juni 1986 in Widerspruch, nach denen die NH-Gruppe „wegen Fehlens einer einheitlichen Leitung nicht zu den Konzernunternehmen der BGAG zu zählen" ist.

(48)

3. Zum nicht ausreichenden Eigenkapital der Neuen Heimat Hamburg

Die Kapitalausstattung der Neuen Heimat Hamburg wurde im Aufsichtsrat der BGAG mehrfach behandelt. Alfons Lappas stellte in der Sitzung des Aufsichtsrates am 21. November 1985 fest (AR-Prot. S. 7):

„was die Kapitalausstattung betrifft, so liegt eine Unterkapitalisierung der BGAG vor. Sie ist ganz ohne Zweifel auch ... gegeben, und sie liegt in besonders belastender Form bei der Neuen Heimat vor".

Das Thema „zu geringes Eigenkapital" spielte bereits in den Jahren zuvor im Aufsichtsrat der BGAG eine Rolle. In einem längeren Beitrag ging der damalige Vorsitzende der Geschäftsführung der Neuen Heimat Hamburg, Dr. Hoffmann, in der Aufsichtsratssitzung vom 22. September 1983 (AR-Prot. S. 93) auf die Zusammenhänge zwischen fehlendem Eigenkapital, Ergebnisabführungsverträgen (vgl. dazu Bericht Tz. 112ff.; 109ff.) und der geplanten Fusion des gemeinnützigen Unternehmensbereiches ein (in dem er im übrigen auch darauf hinwies, daß gegen die Zulässigkeit der Ergebnisabführungsverträge der Wortlaut des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes spricht):

„Zur Gemeinnützigen ist dazu zunächst zu sagen, daß es uns erforderlich erscheint, die Kapitalstruktur grundsätzlich zu bereinigen. Man kann ohne Ergebnisabführungsverträge einen Konzern nicht führen, wenn die Muttergesellschaft 60 Mio. DM Kapital hat, sämtliche Beteiligungen fremdfinanziert sind und ein Zugriff auf die Rücklagen und die stillen Reserven der Tochtergesellschaften mangels Ergebnisabführungsvertrag und aufgrund der Dividendenbegrenzung auf 4 % nicht möglich ist. Wir müssen davon ausgehen, daß wir nur geringe Chancen haben, den Prozeß über die Zulässigkeit der Ergebnisabführungsverträge zu gewinnen. Nachdem zwei Instanzen uns nicht Recht gegeben haben und nachdem zwar eine vernünftige wirtschaftliche Betrachtungsweise dafür spricht, die Ergebnisabführungsverträge anzuerkennen, aber der Wortlaut des Gesetzes eher dagegenspricht, kann man nicht besonders optimistisch sein, daß wir den Prozeß gewinnen.

Wir haben es deshalb für erforderlich gehalten, uns zu überlegen, ob eine Lösung für die sich in diesem Zusammenhang ergebenden Probleme dadurch gefunden werden kann, daß man aus der Neue Heimat Gemeinnützige eine Einheitsgesellschaft bildet, und ob es nicht der richtige Weg ist, die Tochtergesellschaften in den einzelnen Ländern mit der Muttergesellschaft zu verschmelzen. Dies würde dazu führen, daß alle Reserven — offene wie stille — dem gesamten Bereich zur Verfügung stünden und daß es nicht mehr dazu kommen könnte, daß wegen Fortfall von Rücklagen das geringe haftende Kapital angegriffen werden müßte. ... Wir meinen aber, daß zur dringend erforderlichen Verbesserung der

Kapitalstruktur der Weg einer Fusion wenigstens untersucht werden muß. Ich sage wenigstens untersucht werden muß, weil die Fusion überhaupt nur möglich ist, wenn ein Weg gefunden wird, wie uns die aus diesem Anlaß anfallende Grunderwerbssteuer in Höhe von mindestens 350 Mio. DM erlassen wird. Hierüber führe ich zur Zeit Gespräche mit allen Finanzministern auf Länder- wie auf Bundesebene. Ich bin noch nicht in der Lage zu berichten, ob wir mit unseren Bemühungen Erfolg haben."

In der Folgezeit hatten diese Bemühungen jedoch keinen Erfolg. So berichtete Dr. Hoffmann dem Aufsichtsrat am 22. September 1984 (AR-Prot. S. 18/19):

„Wir hatten Anfang dieses Jahres erwogen, durch Fusion aller Gesellschaften eine Einheitsgesellschaft zu bilden, und hatten mit den Länderfinanzministern über die Frage diskutiert, ob man uns die aus diesem Anlaß anfallende Grunderwerbssteuer von rund 600 Mio. DM erlassen würde . . . Leider ist es nicht gelungen, entsprechende Zusagen von den Länderfinanzministern zu bekommen. Wir haben diesen Plan zu den Akten gelegt."

Als weitere Maßnahme, mit „der der Muttergesellschaft das Überleben" ermöglicht werden sollte, schlug Dr. Hoffmann nunmehr vor, „daß die Tochtergesellschaften jeweils 40% ihres Stammkapitals erwerben, d. h. ihr Stammkapital um 40% reduzieren" (Anmerkung: vgl. hierzu Bericht, Tz. 199). Auf diese Weise sollte die „Problematik der Unterkapitalisierung an die Stellen verlagert (werden), die in der Lage sind, Lösungen für die Problematik zu finden, indem sie dort vorhandene Reserven mobilisieren" (AR-Prot. vom 20. September 1984, S. 19).

Eine Erhöhung des Eigenkapitals oder sonstige finanzielle Beiträge zur Unterstützung der Neuen Heimat Hamburg wurden im Aufsichtsrat der BGAG nicht gefordert. Einen für diese Haltung entscheidenden Grund benannte das Mitglied des Aufsichtsrates der BGAG, Rappe, in der Sitzung vom 27. Juni 1984 (AR-Prot. S. 15); er führte aus,

„daß zunächst der Verkauf von Gebrauchtwohnungen bei der NHG sowie andere Maßnahmen im Vordergrund stehen müßten, bevor an die Gewerkschaften belastende Maßnahmen gedacht werden könnte, da bei den Gewerkschaften hierfür wohl engere Grenzen bestehen als allgemein angenommen werde".

In diesem Zusammenhang ist die ursprüngliche Planung der BGAG in Erinnerung zu rufen, Reserven in Höhe von ca. 500 Mio. DM aus dem Verkauf von Gebrauchtwohnungen der Neuen Heimat Gemeinnützig auf die BGAG zu überführen (vgl. die Ausführungen des damaligen Vorstandsmitgliedes Alfons Lappas in der Aufsichtsratssitzung vom 27. Juni 1984, S. 39, 40 des Berichts).

(49)

5. Abschnitt: Verkauf von Gebrauchtwohnungen

(50)

A. Wohnungsverkäufe

In den Jahren 1985 und 1986 haben die Gesellschaften der gemeinnützigen Neue Heimat-Gruppe ca. 28 000 Gebrauchtwohnungen an die BG-Immobiliengesellschaft mbH (BGI) verkauft. Die BGI ist eine hundertprozentige Tochter von Vorschaltgesellschaften der BGAG. Der Ausschuß hat in seinem Bericht die Auffassung vertreten, daß entgegen den in der Öffentlichkeit geäußerten Bekundungen aus Gewerkschaftskreisen, die BGI diene lediglich einer Sanierung der Neuen Heimat-Gruppe, die BGI von Anfang an mit dem Ziel gearbeitet hat, aus den von der Neuen Heimat erworbenen Wohnungen Gewinne zu erzielen, die dann in den Bereich der BGAG fließen sollen (vgl. auch die Schaubilder zur konzernrechtlichen Einordnung der BGI Tz. 53).

Die Wohnungsverkäufe an die BGI stellten eine Zwischenlösung dar. Von Anfang an war beabsichtigt, von der Neuen Heimat-Unternehmensgruppe angekaufte Wohnungen weiterzuveräußern.

Der Verlust der gemeinnützigkeitsrechtlichen Bindung wurde dabei billigend in Kauf genommen, in einigen Fällen bewußt angestrebt.

Bereits in der Beschlußvorlage zur Aufsichtsratssitzung der BGAG war als Zweck der Gründung der BGI angeführt:

„Die Gesellschaft wird die Aufgabe haben, die beabsichtigte En-bloc-Übernahme von 35 000—50 000 NHG-Gebrauchtwohnungen abzuwickeln sowie die sich daran anschließende (Hervorhebung vom Ausschuß) Veräußerung an die Enderwerber sicherzustellen."

Zu dem geplanten Verkauf von 24 000 Wohneinheiten an die BGI im Jahre 1985 führte Dr. Freyberg aus, die BGI werde die Wohnungen übernehmen und nach Verweildauer am Markt plazieren.

Daß — entgegen der offiziellen Verlautbarung des DGB und der Aussagen der Zeugen Lappas, Dr. Hoffmann und Breit, die BGI stelle eine Hilfsmaßnahme für die Neue Heimat-Unternehmensgruppe unter weitestgehender Wahrung der Rechte der Mieter dar — der Wegfall mieterschützender gemeinnützigkeitsrechtlicher Bindungen erstrebt wurde, ergibt sich aus dem Bericht des Vorstandes der BGAG zur „BG-Immobiliengesellschaft" zur Aufsichtsratssitzung der BGAG am 24. Juli 1986.

Dort heißt es zum Wohnungsankauf von der Neuen Heimat Nord in Schleswig-Holstein:

„In kleineren Städten — außer Kiel und Lübeck — ist vorgesehen, die öffentlichen Mittel abzulösen und nach Ablauf der sechsmonatigen Nachfrist die Miete auf das allgemein örtliche Mietniveau anzuheben. Bei Wegfall der gemeinnützigkeitsrechtlichen Bindung (ab 1. Januar 1987) ergibt sich die Möglichkeit einer Mietanhebung."

Im Vorstandsbericht zur Aufsichtsratssitzung vom 24. Juni 1986 wird im Hinblick darauf, daß sich bei der geplanten Regionalisierung keine konkreten Fortschritte zeigten, die „WVG-Lösung" (Wohnungsverwaltungsgesellschaften) angesprochen.

„Dies bedeutet, daß z. B. in Niedersachsen 15 000 bis 20 000 Wohnungen durch den Verkauf an Verwaltungsgesellschaften oder Immobilienfonds aus der Gemeinnützigkeit entbunden werden, um sie anschließend sukzessive in den Markt zu geben."

Bedenken gegen den Verkauf von Gebrauchtwohnungen wurden auch im Aufsichtsrat der BGAG laut. Der Aufsichtsratsvorsitzende Ernst Breit wies in der Sitzung vom 18. Juli 1985 darauf hin:

„Die Einschaltung der BGI bei der Veräußerung von Gebrauchtwohnungen sei ein gangbarer Weg, andere Wege seien noch problematischer. Es sei nicht zu verkennen, daß sich die Mieter dieser Wohnungen gegen einen Verkauf zur Wehr setzen würden; dies mache deutlich, daß das geplante Geschäft eine Gratwanderung darstelle."

(51)

B. Wohnungsverkauf und Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz

(51 a)

I. Verkauf von Gebrauchtwohnungen an nicht zur Neue Heimat-Unternehmensgruppe gehörende Erwerber

Der Umfang der Wohnungsverkäufe der Neuen Heimat-Unternehmensgruppe ergibt sich aus dem Geschäftsbericht der Neuen Heimat Hamburg zur Aufsichtsratssitzung der BGAG vom 24. April 1986.

Dort ist unter der Überschrift „Bestandsstruktur und vorhandenes Reservepotential" ausgeführt:

„Neben dem Bestand an Grundstücken und unverkauften Eigentumsmaßnahmen in Höhe von insgesamt rund 1,8 Mrd. DM (Schaubild 6) verfügt die Neue Heimat über einen Mietwohnungsbestand von ca. 260 000 Wohnungen mit einem Buchwert von ca. 14 Mrd. DM. Dies sind ca. 63 000 Wohnungen weniger als vor 5 Jahren. Die Wohnungen wurden verkauft; zum einen direkt an Mieter (über 10 500 Wohnungen), zum anderen im En-bloc-Verkauf an institutionelle Anleger, Kapitalanleger und im letzten Jahr zudem 21 000 Wohnungen an die BGI. Aus diesen Verkäufen wurde eine Bruttomarge von insgesamt 2,0 Mrd. DM realisiert. Nach Abzug von verkaufsfördernden Maßnahmen verblieb eine Nettomarge von 1,6 Mrd. DM (Schaubild 7).

Die Verkaufspreise für die Wohnungen im Einzelvertrieb betrugen 1985 zwischen 70 000 und 130 000 DM pro Wohnung: bei Buchwerten von 22 000 und 60 000 DM lagen die Margen zwischen 40 000 und 60 000 DM je Wohnung; in Bayern bis zu 80 000 DM; auf den qm bezogen sind das zwischen 1 400 DM und 2 000 DM.

Insgesamt machen die o. g. Zahlen deutlich, daß die NH über erhebliches Reservepotential verfügt und diese Reserven sind keineswegs ausgeschöpft. Die NH hat heute noch über 260 000 Wohnungen in der Bilanz (Schaubild 8), über 140 000 Wohnungen befinden sich in den Regionen Nord, Bremen/Niedersachsen und NRW. Die Buchwerte in diesen Regionen belaufen sich auf ca. 7,4 Mrd. DM (Schaubild 9). 170 000 Wohnungen der NH befinden sich in bis zu viergeschossigen Bauten, 140 000 dieser Wohnungen wurden bis zum Jahre 1969 fertiggestellt (Schaubild 10). Bei regionaler Betrachtung der Wohnungsstruktur zeigt sich, daß knapp 100 000 Wohnungen der o. g. Kategorie in den Regionen Nord, Bremen/Niedersachsen und NWDS liegen (Schaubild 11). Und das sind die Regionen, die der NH Sorge bereiten."

In dieser Aufsichtsratssitzung legte der Vorstand auch einen Bericht „BG-Immobiliengesellschaft" über das erste Geschäftsjahr der BGI vor. Dieses erste Geschäftsjahr der BGI endete mit einem positiven Ergebnis von 461 TDM. Aus dem BGI-Bestand waren bis zum 31. Dezember 1985 bereits 2 989 Verkaufseinheiten mit einem Verkaufspreis von 195,6 Mio. DM verkauft.

Mit Rücksicht auf die Regionalisierungsüberlegungen und die Verhandlungen mit den Ländern übte die BGI im ersten Halbjahr 1986 beim Verkauf Zurückhaltung.

Zur Bestandsentwicklung der Neuen Heimat-Unternehmen 1986 ist im Vorstandsbericht zur Aufsichtsratssitzung vom 24. Juni 1986 weiter ausgeführt:

„Bis zum 31. Mai 1986 konnte die NH 368 Eigentumsmaßnahmen in einem Verkaufswert von 99 Mio. DM veräußern. Das entspricht einer Jahreszielerreichung von 26 %. Das Verkaufsvolumen betrug 1 940 Einheiten im Verkaufswert von 493 Mio. DM gegenüber 2 250 Einheiten (Verkaufswert 620 Mio. DM) zu Jahresbeginn.

Bis 31. Mai 1986 wurden 3 899 Gebrauchtwohnungen mit einem Überschuß von 85 Mio. DM verkauft. Hierin ist der Verkauf von ca. 2 300 WE (Überschuß ca. 35 Mio. DM) an die LEG in Nordrhein-Westfalen enthalten. Von den übrigen Verkäufen entfielen 596 EH mit einem Überschuß von 26 Mio. DM auf den Einzelverkauf (Jahreszielerreichung 23 %)."

In dem Bericht zur Aufsichtsratssitzung vom 19. September 1986 werden folgende Zahlen genannt, bezogen auf den Zeitraum bis zum 31. Juli 1986:

„Im gleichen Zeitraum wurden 873 Gebrauchtwohnungen (Überschuß: 37 Mio. DM) im Einzelverkauf und 7 805 Wohnungen (Überschuß: 120 Mio. DM) im En-bloc-Verkauf abgesetzt. Hierin sind die Verkäufe von 2 300 WE (Überschuß: 35 Mio. DM) an die LEG in Nordrhein-Westfalen sowie ca. 4 400 WE (Überschuß: 55 Mio. DM) aus der Regionalgesellschaft Nord an die BGI enthalten."

Die Vorstellung der BGAG, mit dem Massenverkauf von Gebrauchtwohnungen könne eine „Sanierung aus eigener Kraft", die der Zeuge Ernst Breit als die beste aller Sanierungsmöglichkeiten bezeichnete, erreicht werden, erwies sich sehr bald als nicht durch-

führbar. In der Beschlußvorlage der Aufsichtsratssitzung der BGAG am 20. September 1984 ist hinsichtlich der Anzahl der durch die BGI zu übernehmenden Wohnungen noch ausgeführt, diese werde bestimmt „durch den Kapitalbedarf zur nachhaltigen Sanierung der NHG".

Angesichts der sich rapide verschlechternden Ertragslage entstanden jedoch schon ein Jahr später Zweifel, ob eine Sanierung der Unternehmensgruppe und eine Stärkung der Eigenkapitalbasis durch Wohnungsverkäufe zu erreichen sei.

In der Aufsichtsratssitzung der BGAG vom 31. März 1985 zeichnet sich bereits ab, daß die Gebrauchtwohnungsverkäufe zur Stärkung der Eigenkapitalbasis nicht ausreichend waren: Dort (AR-Prot. S. 16) heißt es:

> „Da sich auch das Zinsverrechnungsergebnis nicht nachhaltig verbessern dürfte, müßten auch 1985 die operativen Verluste durch den Verkauf von Gebrauchtwohnungen aufgefangen werden. Geplant seien dafür der Verkauf von 13 200 Wohnungen, der ein Ergebnis von 331 Mio. DM erbringen soll. Verkäufe dieser Größenordnung würden ausreichen, Verluste der NHG aus dem operativen Geschäft zu decken. Zur nachhaltigen Beseitigung der Verlustquellen sowie zur Stärkung der in den letzten Jahren reduzierten Eigenkapitalbasis reiche der Ertrag dagegen nicht aus. Hier werde es erforderlich sein, über die eben genannte Größenordnung hinaus weitere Wohnungen in den Markt zu geben. Es werde daran gedacht, ca. 25 000—35 000 Wohnungen über die BG-Immobiliengesellschaft aus NH-Regionen herauszukaufen, um so eine sofortige Stärkung der Eigenkapitalbasis der NHG zu erreichen und den Spielraum für weitere Anpassungsmaßnahmen zu vergrößern. Insoweit müsse aber eines klar gesagt werden: Der Verkauf von Wohnungen allein reiche nicht aus. Um die Zielsetzung des Strukturkonzeptes II (. . .) erreichen zu können, müssen kurz- und mittelfristig wirksame Maßnahmen ergriffen werden. Hierüber würden in den nächsten Wochen intensiv Gespräche mit der Geschäftsführung der NHG geführt werden."

In der Aufsichtsratssitzung der BGAG am 18. Juli 1985 führte Dr. Freyberg aus, die Bilanzausgleichsmaßnahmen müßten im Zusammenhang mit der Öffentlichkeitsarbeit gesehen werden, die einen Negativabschluß der NH Hamburg unzweifelhaft haben werde. Mit dem Ergebnis 1984 solle gegenüber den Banken ein Zeichen gesetzt werden.

Zum Ergebnisausgleich sei es auch 1985 erforderlich, in sehr erheblichem Umfang Gebrauchtwohnungen zu verkaufen.

Die mit der Rückläufigkeit des Immobilienmarktes verbundenen Gefahren für die „Sanierung aus eigener Kraft" wurden ebenfalls in dieser Sitzung im Aufsichtsrat der BGAG angesprochen. So wies das Aufsichtsratsmitglied Ferlemann darauf hin,

> „daß der Immobilienmarkt rückläufig sei, so daß man fragen müsse, ob die NH die erwarteten Erträge auch wirklich werde erzielen können, zudem sei es leichtfertig, einen erwarteten Gewinn bereits im Vorjahr zu berücksichtigen; es sei zu erwarten, daß die NH auch im kommenden und nächsten Jahr ähnlich schlecht abschneiden werde".

Das Aufsichtsratsmitglied Teitzel hob auf Presseberichte ab, die die Chancen am Immobilienmarkt unterschiedlich bewerteten:

> „Es sei daher sehr zweifelhaft, ob die geplanten Gebrauchtwohnungsverkäufe die beschriebenen Ergebnisse zeigten. Die Erträge aus dem Verkauf von Gebrauchtwohnungen dienten bislang lediglich dazu, vorhandene Löcher zu stopfen; für einen dauerhaften Lösungsbeitrag sei es aber erforderlich, die Verlustquellen zu beseitigen."

Aus dem geplanten Verkauf von über 20 000 Gebrauchtwohnungen an die BGI im Jahre 1985 wurde ein Gewinn in Höhe von ca. 418 Mio. DM erwartet. Ein Ertrag in dieser Größenordnung war — wie Dr. Freyberg in der Aufsichtsratssitzung am 18. Juli 1985 ausführte — zur Abdeckung operativer Verluste auch erforderlich. Die in der Aufsichtsratssitzung am 21. März 1985 angesprochene Erwartung, die Eigenkapitalbasis zu stärken und den „Spielraum für weitere Anpassungsmaßnahmen zu vergrößern" hatte sich also nicht im erwarteten Umfang erfüllt.

In der Aufsichtsratssitzung der BGAG vom 21. November 1985 erläuterte Dr. Freyberg die Ergebnisentwicklung 1985 bei der Neuen Heimat Gemeinnützig. Er legte u. a. dar, aus dem Verkauf von Gebrauchtwohnungen seien Erträge in einer Größenordnung von ca. 700 bis 800 Mio. DM eingeplant. Das operative Ergebnis habe sich gegenüber dem Wirtschaftsplan II/85 aber verschlechtert, und zwar in allen Betriebsfunktionen.

Zu diesem Vortrag merkte das Aufsichtsratmitglied Fischer an

> „. . ., daß nunmehr zwei Jahre vergangen seien, in denen die NH durch Wohnungsverkäufe das operative Ergebnis ausgeglichen habe. Da die besten Bestände zuerst verkauft wurden, dürften sich aus dem weiteren Verkauf von Gebrauchtwohnungen immer geringer werdende Margen ergeben. Bedenklich seien vor allem die Einschätzungen bei der Wirtschaftsplanung. Kollege Fischer bittet den BGAG-Vorstand unverzüglich und ohne Rücksicht auf das Ansehen von Personen dafür zu sorgen, daß den Anteilseignern die Situation der NH soweit wie möglich transparent gemacht wird. Die Anteilseigner könnten jedenfalls den bisher eingeschlagenen Weg nicht mehr mitgehen. Bedenklich sei, daß alles, was bisher von der NH vorgetragen wurde, bisher nicht eingetroffen sei."

Das Aufsichtsratsmitglied van Haaren wies darauf hin, daß es dringend erforderlich sei, über die Situation der Neuen Heimat nachzudenken:

> „Wenn Gebrauchtwohnungen verkauft wurden, um die Zinsen zu zahlen, so sei dies sinnlos."

Diese Geschäftspolitik, operative Verluste durch Gebrauchtwohnungsverkäufe auszugleichen, veran-

laßte das Aufsichtsratsmitglied Rappe in derselben Sitzung zu der Frage,

„wie lange es noch möglich sei, Wohnungen aus dem Bestand der NH zu verkaufen, um die Ergebnisse aus den einzelnen Betriebsfunktionen auszugleichen".

(51 b)

II. Verkauf von Gebrauchtwohnungen an Neue Heimat-Regionalgesellschaften

Auszüge aus dem Aufsichtsratsprotokoll der BGAG vom 17. Juli 1984 bestätigen die Darlegungen im Bericht des Ausschusses Drucksache 10/6779, Tz. 188, 189. Dort ist der Verkauf von Mietobjekten von der Neuen Heimat Hamburg an die Neue Heimat Nord im Jahre 1982 abgehandelt und ausgeführt, daß seit 1982 — im Gegensatz zu der beanstandeten bilanzmäßigen Behandlung der Grundstücksquerverkäufe vor 1982 (Tz. 115) — Gewinne entsprechend § 331 Abs. 2 Ziffer 2 AktG (alter Fassung) eliminiert wurden.

Im Vorstandsbericht der BGAG zur Neuen Heimat ist ausgeführt (Aufsichtsratsprotokoll vom 17. Juli 1984, S. 74):

„Sonstiges Ergebnis

Die NH-Hamburg hat Ende 1983 fast ihren gesamten Wohnungsbestand an die NH-Nord und an die NWDS veräußert und dabei 123 Mio. DM Gewinn erzielt, die zur Abdeckung von Grundstücksrisiken eingesetzt wurden.

Die 123 Mio. DM stellen mit 112 Mio. DM einen eliminierungspflichtigen Konzernzwischengewinn dar (soweit nicht NH-Nord und NWDS inzwischen 1983 Verkäufe an Dritte daraus durchgeführt haben."

(52)

C. Durchführung der Wohnungsverkäufe im einzelnen

Die Gebrauchtwohnungsverkäufe wurden — abgesehen von den Verkäufen an gewerbsmäßige Anleger — über die Beteiligungsgesellschaft für Immobilien und nach dem Modell „Wohnungen in Mieterhand" (WIM) abgewickelt. Geplant war weiter eine Verwertung der Wohnungen im Rahmen sog. Wohnungsverwaltungsgesellschaften.

Im einzelnen

(53)

I. Beteiligungsgesellschaft für Immobilien (BGI)

In der Aufsichtsratssitzung der BGAG vom 20. April 1984 wurde die Gründung einer Immobiliengesellschaft beraten. Den Aufsichtsratsmitgliedern stand die folgende Beschlußvorlage zur Beratung zur Verfügung:

BESCHLUSSVORLAGE

für die Sitzung des Aufsichtsrates der BGAG am 20. September 1984, 10.00 Uhr im Hause der Bank für Gemeinwirtschaft AG.

Zu TOP 6

Beteiligungsangelegenheiten

Gründung einer Immobiliengesellschaft in der Rechtsform der GmbH als Organtochter der Vofü Verwaltungsgesellschaft mbH unter Beteiligung der Vermo Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH in Höhe von 2 %.

Begründung

Die Gesellschaft wird die Aufgabe haben, die beabsichtigte En-bloc-Übernahme von 35 000—50 000 NHG-Gebrauchtwohnungen abzuwickeln sowie die sich daran anschließende Veräußerung an die Enderwerber sicherzustellen.

Die genaue Anzahl der zu übernehmenden Wohnungen wird bestimmt durch den Kapitalbedarf zur nachhaltigen Sanierung der NHG. Ein Großteil der rechtlichen, betriebswirtschaftlichen sowie der Verwaltungsaufgaben wird durch die NHG und die BGAG wahrgenommen.

Um die bei der Wohnungsübertragung anfallende Grunderwerbssteuer aus eigener Kraft aufbringen zu können, ist es erforderlich, die Gesellschaft mit einem Kapital in Höhe von DM 50 Mio. auszustatten.

Sitz der Gesellschaft soll Frankfurt sein.

Um Zustimmung zur Beteiligung der Vofü-V. an der neu zu gründenden Gesellschaft wird gebeten.

In der Aufsichtsratssitzung trug Dr. Freyberg vor, bereits seit längerer Zeit würden Überlegungen angestellt, innerhalb der gemeinwirtschaftlichen Unternehmen eine Zentrale für Grundstücksangelegenheiten zu schaffen.

Nunmehr komme als weiterer Grund hinzu, daß bei der Neuen Heimat ein Verkauf von Gebrauchtwohnungen notwendig werde.

Im Protokoll der Aufsichtsratssitzung ist sodann weiter ausgeführt:

„Kollege Dr. Freyberg berichtet dann über die stetige Zunahme des Verkaufs von Gebrauchtwohnungen bei der NHG, beginnend in 1979 mit 1 240 Wohnungen und ansteigend bis 1984 mit einem vorgesehenen Verkauf von ca. 14 000 Wohnungen. Die dabei anfallenden Gewinne hatten aber bislang nicht ausgereicht, die operativen Verluste zu dekken, vielmehr mußte auf die freien Rücklagen zurückgegriffen werden, die entsprechend von ca. 1,1 Mrd. DM in 1981 auf ca. 500 Mio. DM in 1983 abgeschmolzen seien. Um eine nachhaltige Konsolidierung zu erreichen und dabei insbesondere die Bildung neuer freier Rücklagen zur Stabilisierung der Bonität der NHG und zur Wiedergewinnung von Investitionskraft sei es daher erforderlich, zusätzlich weitere 40 000 bis 50 000 Gebrauchtwohnungen zu verkaufen. Im Sinne einer möglichst schnellen Konsolidierung der NHG müßte der Verkauf dieser Wohnungen entsprechend zügig erfolgen. Dies könnte nur dadurch geschehen, daß die neu zu gründende Immobiliengesellschaft die Woh-

nungen en bloc übernimmt und sie dann zu einem späteren Zeitpunkt weiterveräußert. Derzeit würde allerdings noch geprüft werden, ob die Gesellschaft diese Verkäufe selbst abwickeln oder ob sie dabei lediglich eine Vermittlerrolle übernehmen soll. Neben der bereits erwähnten raschestmöglichen Konsolidierung der NHG ergebe sich als weiterer hauptsächlicher Effekt, daß auf diese Weise die zentrale Koordination und Steuerung eines solch beträchtlichen Verkaufsvolumens sichergestellt werden könne, insbesondere könne dabei die Gefahr, daß Gebrauchtwohnungen an unseriöse Abnehmer weiterveräußert werden, weiter eingegrenzt werden. Bei der Abwicklung des Verkaufs von Gebrauchtwohnungen würden bei der Immobiliengesellschaft Aufwendungen entstehen, z. B. Grunderwerbsteuer, laufende Verwaltungskosten, Finanzierungs- sowie Vertriebskosten. Da diese Aufwendungen an sich die NHG betreffen, müßte dies bei der Festsetzung der Verkaufspreise von NHG an die Immobiliengesellschaft berücksichtigt werden. Insoweit müsse ggf. auch ein erhöhtes Verweilrisiko seinen Niederschlag im Übernahmepreis finden. Bei der Finanzierung des Kaufvolumens auf seiten der Immobiliengesellschaft sei daran gedacht, daß der Verkaufserlös zunächst von der NHG verzinslich gestundet werde. Des weiteren sei vorgesehen, daß NHG und BGAG die Immobiliengesellschaft bei der Verwaltungsarbeit weitestgehend unterstützen; so sollen z. B. die Wohnungen weiterhin von den NH-Regionalgesellschaften betreut werden. Zum Abschluß seiner Erläuterungen betont Kollege Dr. Freyberg ausdrücklich, daß darauf geachtet werde, daß alle in diesem Zusammenhang angestellten Überlegungen jeweils in vollem Einklang mit dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz stehen."

Noch im Jahre 1984 kam es zur Bildung eines Beirates der BGI.

In der Aufsichtsratssitzung der BGAG am 20. November 1984 wurde über die Bildung eines solchen Beirates diskutiert.

Dem Beirat sollten nach dem Vortrag von Dr. Freyberg „Kollegen aus den gemeinwirtschaftlichen Unternehmen" angehören, die mit „ihren Erfahrungen im Immobilienbereich die Geschäftsführung bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben durch kreative Ideen und konstruktive Lösungsvorschläge unterstützen" sollten.

Im Aufsichtsratsprotokoll heißt es weiter (S. 35):

„Auf eine entsprechende Frage von Kollegen Teßmer bestätigt Kollege Dr. Freyberg, daß kein Kollege der NH in den Beirat berufen werden solle, um eine denkbare Interessenkollision zu vermeiden."

Dem Beirat sollten neben anderen auch Dr. Freyberg und, als Vorsitzender, Dr. Hesselbach angehören.

Ob es zu einer Beschlußfassung in der Aufsichtsratssitzung am 20. November 1984 kam, ist den Unterlagen nicht zu entnehmen.

Der Beirat konstituierte sich bereits am 3. Dezember 1984. Den Vorsitz übernahm Dr. Hesselbach, sein Stellvertreter wurde Dr. Freyberg.

Die Funktion des Beirates wird in den Aufsichtsratsprotokollen nicht unmittelbar deutlich.

Über die vorgenannten Ausführungen von Dr. Freyberg hinaus ist lediglich im Aufsichtsratsprotokoll vom 21. März 1985 eine Stellungnahme des Aufsichtsratsmitgliedes Dr. Wulf-Mathies wiedergegeben:

„Kollegin Dr. Wulf-Mathies bittet Kollegen Hesselbach und Dr. Freyberg im Beirat der BG-Immobiliengesellschaft mit dafür zu sorgen, daß dort insbesondere Know-how für den Umgang mit Mietern angesammelt werden soll und daß sich die Gesellschaft insoweit als Sachwalter der Gewerkschaften verstehen soll."

Angesichts des Umstandes, daß Dr. Freyberg neben seiner Funktion als Stellvertreter des Vorsitzenden des Beirates der BGI und seiner Funktionen im Vorstand der Konzernspitze BGAG zugleich Mitglied des Aufsichtsrates der Neuen Heimat Hamburg war, ist es nicht auszuschließen, daß durch die Bildung des Beirates vor allem eine Koordination der Geschäftspolitik der Neuen Heimat Hamburg und der BGI bei den Gebrauchtwohnungsverkäufen beabsichtigt war.

Jedenfalls spielte die Geschäftspolitik der BGI in den Aufsichtsratssitzungen der BGAG in den Jahren 1985 und 1986 eine besondere Rolle.

Über die Tätigkeit der BGI wurde der Aufsichtsrat der BGAG regelmäßig unterrichtet.

In der Aufsichtsratssitzung der BGAG am 14. Juni 1985 wurde unter dem Tagesordnungspunkt „Beteiligungsangelegenheiten" die Veräußerung von Anteilen an der BGI an die Vermo — Vermo Vermögensverwaltungsgesellschaft m. b. H., Frankfurt, sowie eine Kapitalerhöhung der BGI besprochen.

Im Aufsichtsratsprotokoll vom 14. Juni 1985, S. 23, 24 heißt es:

„Kollege Dr. Freyberg erinnert daran, daß der Aufsichtsrat der BGAG in der Sitzung am 20. September 1984 der Gründung einer Immobiliengesellschaft zugestimmt habe. Demgemäß sei die BGI am 6. November 1984 mit einem Stammkapital in Höhe von DM 1 000 000,— gegründet worden. Die Anteile seien zunächst zu 100 % von der VHU Vermögensholding und Unternehmensbeteiligungsgesellschaft mbH übernommen worden. Die Kapitalausstattung der BGI solle — wie dies von Anfang an vorgesehen war — schrittweise der Entwicklung der geplanten Aktivitäten angepaßt werden. Dabei sei daran gedacht, daß die BGI — wie schon am 20. September 1984 ausgeführt — aus Gründen der Bonität und des Standings gegenüber den Banken ein Kapital in Höhe von um die DM 50 Mio. erhalten solle. Zum jetzigen Zeitpunkt empfehle es sich, das Stammkapital auf DM 5 Mio. zu erhöhen.

Die Übertragung eines 50%igen Anteils auf die Vermo sei schon deshalb erforderlich gewesen, um sicherzustellen, daß die BGI ihre Aufgaben im Grundstücksbereich zum Nutzen aller gemeinwirt-

schaftlicher Unternehmen erbringen kann, was voraussetze, daß die BGI nicht dem Konzern der BGAG angehöre. Trotz der gesellschaftsrechtlichen Änderung bleibe die BGI ein der BGAG „nahestehendes" Unternehmen, das jedoch eigenständige Organe habe und unternehmensrechtlich nicht zum BGAG-Konzern gehöre. Selbstverständlich werde über alle wesentlichen Vorgänge bei BGI im Aufsichtsrat der BGAG informiert.

Kollege Breit dankt Kollegen Dr. Freyberg und stellt fest, daß der Aufsichtsrat der Veräußerung von 50 % der Anteile an BGI und der Kapitalerhöhung bei der BGI um DM 4,9 Mio. auf DM 5,0 Mio. zustimmt."

Die weitere konzernrechtliche Entwicklung der BGI war Gegenstand der Erörterungen in der Aufsichtsratssitzung der BGAG am 24. Juni 1986. In dem Tagesordnungspunkt „Beteiligungsangelegenheiten — Beordnung von GSP, VHU und BGI" erläuterte Dr. Freyberg zunächst (S. 17, 18, 19) Maßnahmen im Zusammenhang mit der Umfirmierung und Umwandlung der früheren Neuen Heimat Städtebau in eine Aktiengesellschaft und die Herabsetzung des Kapitals von 230 Mio. DM auf 5 Mio. DM.

Im weiteren heißt es dann in dem Aufsichtsratsprotokoll vom 24. Juni 1984 (Seite 19):

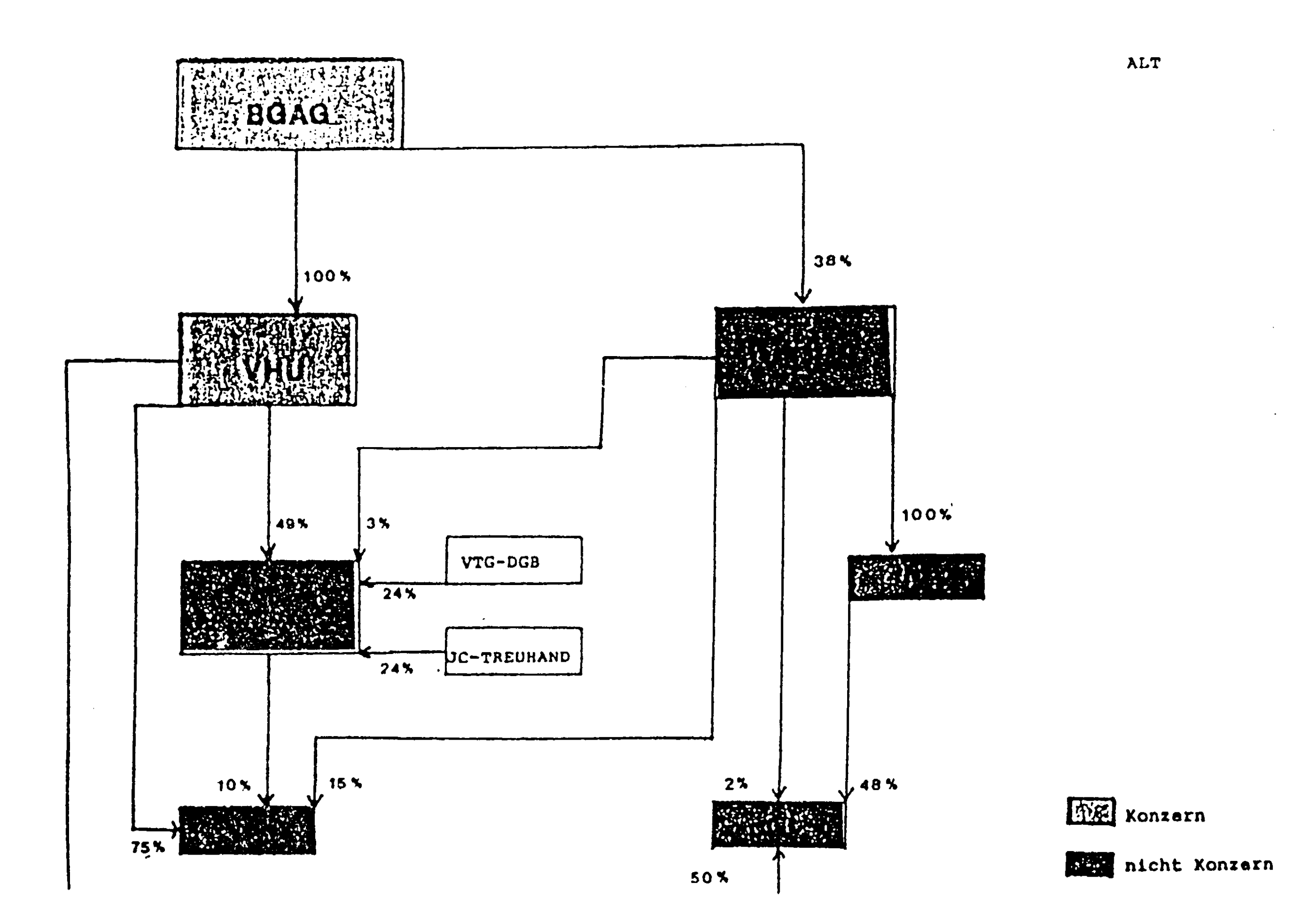
„Ferner sei beabsichtigt, daß die VHU von der Vermo 100 % der VER-Anteile erwerbe, sowie 1 % der BGI-Anteile direkt von VER. Damit verfüge die VHU über 51 % der BGI-Anteile, was es ermögliche, zwischen VHU und BGI ein Organschaftsverhältnis zu begründen.

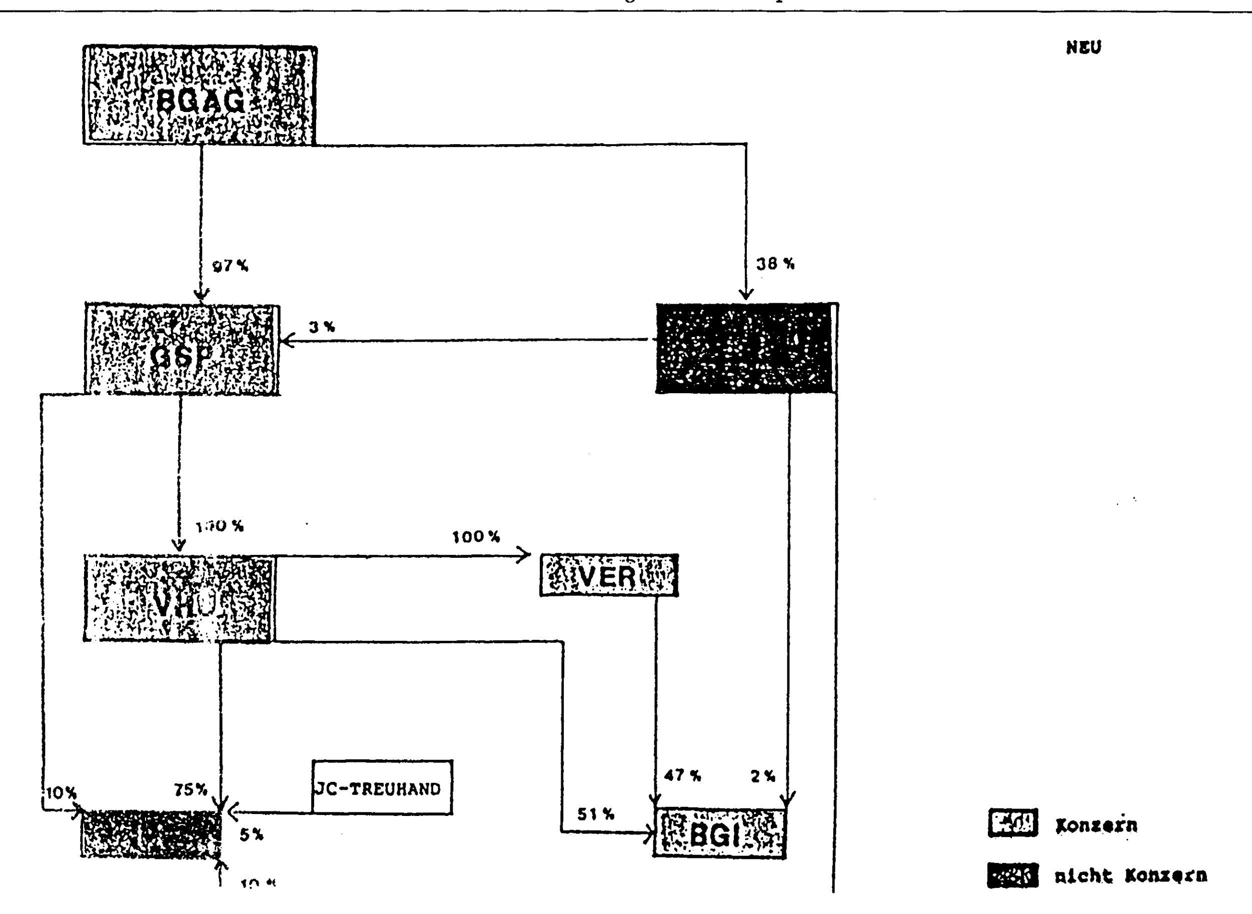
Die gesellschaftsrechtliche Beordnung von VHU, GSP und BGI führe aus Konzernsicht zu keiner wesentlichen Veränderung, abgesehen von dem Erwerb der Mehrheit an GSP durch die BGAG."

In der Begründung der Beschlußvorlage — Anlage 3 zum Aufsichtsratsprotokoll vom 24. Juni 1986 — war zum Erwerb von 1 % Geschäftsanteilen an der BGI durch die VHU ausgeführt (S. 3 der Anlage):

„In diesem Zusammenhang soll die Beordnung der BGI vollzogen werden. An der BGI sind derzeit beteiligt die VHU mit 50 %, die VER mit 48 % und die Vermo mit 2 %. Die BGI-Anteile sollen so bei der VHU gebündelt werden, daß diese unmittelbar eine Mehrheitsbeteiligung von 51 % enthält, was durch den Zukauf von 1 % Geschäftsanteile von der VER geschehen soll; darüber hinaus soll die VHU sämtliche Geschäftsanteile der VER übernehmen, so daß die VHU mittelbar und unmittelbar über insgesamt 98 % der Geschäftsanteile der BGI verfügt. Dieser Anteilswechsel soll sich zum 30. Juni/1. Juli 1986 vollziehen; zum gleichen Zeitpunkt soll ein Organschaftsvertrag zwischen VHU und BGI geschlossen werden."

In der Anlage 2 zum Aufsichtsratsprotokoll vom 24. Juni 1986 sind zwei Schaubilder enthalten, die die Maßnahmen zur Neuordnung des Konzerns darstellen:





In der Aufsichtsratssitzung vom 18. Juli 1985 wies Dr. Freyberg darauf hin,

„daß es zu der Einschaltung der BGI in den Gebrauchtwohnungsverkauf der NH zwei Ausarbeitungen als Argumentationshilfe gebe, und zwar eine von der BGAG und der BGI und eine andere von der NH; beide Papiere wurden zu Beginn der Sitzung verteilt. Die Ausarbeitung der NH enthalte Formulierungen, mit denen sich BGAG und BGI so nicht identifizieren möchten. So enthalte das Argumentationspapier der NH die Aussage, daß mit der Einschaltung der BGI ein großes Risiko von der NH auf die Gemeinwirtschaft verlagert worden sei, daß es beim Verkauf der Gebrauchtwohnungen keine „Freundschaftspreise" gebe und daß mit diesem Geschäft eine existenzgefährdende Überschuldung der NH abgebaut werde. Die Ausarbeitung der BGAG/BGI stelle indessen mehr auf die Verdienste der NH im Wohnungsbau in der Zeit nach dem Krieg bis heute ab. Die Darstellung zeige auch auf, wo Schwierigkeiten lägen und inwieweit Konsolidierungserfolge erreicht worden seien; in diesem Gesamtkonzept werde dann auch die BGI dargestellt. Die Ausarbeitungen seien dem Aufsichtsrat zur Kenntnisnahme vorgelegt worden; sie dienten gleichzeitig als Argumentationshilfe."

Die genannten Ausarbeitungen liegen dem Ausschuß nicht vor.

Insbesondere die Ausarbeitung der Neuen Heimat wurde jedoch kritisch beurteilt. So bezeichnet das Aufsichtsratsmitglied Fischer die Ausarbeitung als unbrauchbar und das Aufsichtsratsmitglied Teitzel vertrat die Auffassung, es wäre „verheerend ..., wenn das Papier der NH an die Öffentlichkeit gelange".

In der Sitzung des Aufsichtsrates der BGAG vom 21. November 1985 führte das Aufsichtsratsmitglied Franz aus, der Verkauf von Gebrauchtwohnungen an die BGI habe zur Verschlechterung der Marktsituation geführt; große Versicherungen seien nur noch bereit, zu den Preisen Wohnungen zu erwerben, wie dies die BGI getan habe.

Hierauf erwiderte Dr. Freyberg:

„... daß die Einschaltung der BGI keinerlei Nachteile mit sich gebracht habe. Wenn seriöse Anleger versuchten, den Kaufpreis zu drücken, so sei dies eine Folge von Angebot und Nachfrage. Im übrigen zeigten die — wiederholt — geplatzten Wohnungsverkäufe, daß nicht genug auf ausreichende Bonität des Erwerbers geachtet worden sei."

Bei dem Verkauf von über 20 000 Wohneinheiten im September 1985 wurde das Gutachten eines vereidigten Sachverständigen einer Industrie- und Handelskammer eingeholt, welches zu einem Gesamtkaufpreis von ca. 951 Mio DM kam. In der Aufsichtsratssitzung vom 18. Juli 1985 führte Dr. Freyberg weiter aus, daß die

„... BGI ein Kaufangebot abgegeben habe, daß bei DM 1,069 Mio., also um DM 100 Mio. über dem vom Gutachter festgestellten Preis liege. Der Gutachter sei für seine Feststellung vom Ertragswert der Gebrauchtwohnungen ausgegangen, während die BGI auch auf die Substanz und die im Weiterverkauf liegenden Chancen abgestellt habe".

Eine Bewertung dieser Vorgänge ist dem Ausschuß aufgrund des vorliegenden Materials nicht möglich.

(54)

II. Wohnungseigentum in Mieterhand (WIM)

Neben den En-bloc-Verkäufen an Anleger und die BGI (vgl. Bericht, Tz. 211) wurden auch Einzelverkäufe an Mieter getätigt. Hierfür wurde das Modell „Wohnungseigentum in Mieterhand" — abgekürzt „WIM" — entwickelt.

Insbesondere in den Aufsichtsratssitzungen der BGAG 1986 wurde dieses Projekt diskutiert.

Der zuständige Dezernent der BGAG, Wiesmeier, berichtete in der Aufsichtsratssitzung der BGAG vom 24. April 1986.

Er verwies darauf, daß die Arbeit der Projektgruppe WIM erschwert werde durch nicht immer kooperatives Verhalten seitens der Neuen Heimat Gemeinnützig. So sei es beschwerlich gewesen, die entsprechenden Zahlen über die baudata anzufordern.

Mit dem Projekt WIM wurde im November 1985 in Darmstadt begonnen, wo von einem Bestand von ca. 150 Wohnungen zum Zeitpunkt der Aufsichtsratssitzung am 24. April 1986 bereits 36 Wohnungen verkauft waren.

Ein weiteres Pilotprojekt wurde in Wolfsburg durchgeführt. Hierüber fand eine Aussprache in den Aufsichtsratssitzungen vom 24. Juni 1986 und 17. Juli 1986 statt.

Zu dem Stand des Projektes WIM führte der zuständige Dezernent der BGAG, Wiesmeier, in der Sitzung vom 24. Juni 1986 aus,

> „daß bei einer Versammlung in Wolfsburg 400 Mieter anwesend gewesen seien, von denen 50 % interessiert seien, die eigene Wohnung zu erwerben. Das Pilotprojekt in Wolfsburg habe Anfragen aus anderen Regionen ausgelöst. Auf eine Mieterbriefaktion in Niedersachsen würden täglich 100—120 Briefe eingehen, aus denen sich ergebe, daß 60 % der Mieter an dem Erwerb der eigenen Wohnung interessiert seien; realistischerweise müsse man jedoch mit einer Quote von 30 % rechnen. Nachdem nunmehr das Sicherheitspaket feststehe, seien täglich 30 bis 40 notarielle Kaufverträge abgeschlossen worden".

In der Sitzung am 17. Juli 1986 wurde dann auch zur Resonanz auf das Projekt WIM berichtet:

> „Kollege Wiesmeier berichtet sodann zur Verwertung von Gebrauchtwohnungen aus dem Bestand der Neue Heimat-Gruppe, insbesondere zu dem Projekt Wohnungseigentum in Mieterhand (WIM) und zur beabsichtigten Gründung von Wohnungsverwaltungsgesellschaften. Kollege Wiesmeier erläuterte anhand von Schaubildern, daß in der Presse der Verkauf von Wohnungen an Mieter positive Resonanz gefunden habe. Dies gelte auch für die politische Bewertung; so habe Bundesbauminister Oscar Schneider sich im Grundsatz zustimmend zu den Wohnungsverkäufen an Mieter geäußert. Die Bildung von Wohnungseigentum in Mieterhand entspreche im übrigen dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, da dies ein Beitrag zur Vermögensbildung sei.
>
> Im Rahmen der WIM-Aktion seien für Pilotprojekte Gebrauchtwohnungen ausgesucht worden, die seit mindestens vier Jahren nach Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt waren. Von ca. 25 000 derart aufgeteilten Wohnungen seien in der gesamten NH-Gruppe noch ca. 14 000 Wohnungen vorhanden, die übrigen ca. 10 000 Wohneinheiten seien bereits an Mieter veräußert worden. Dies beweise, daß ein relativ großer Teil der Mieter bereit sei, die Mietwohnung zu Eigentum zu erwerben. Selbstverständlich sei nicht zu erwarten, daß sich bei den seit ca. 4 Jahren in Vertrieb befindlichen Wohnungseinheiten kurzfristig wesentliche Erfolge erzielen ließen. Eine andere Situation stelle sich bei dem Pilotprojekt Wolfsburg, da die dortigen Wohnungen den Mietern zuvor nicht angeboten worden seien. Anläßlich einer Auftaktveranstaltung mit den Mietern seien in Anwesenheit von Vertretern der NH, der Volksfürsorge, der BfG und der BSV von 600 geladenen Mietern 400 zugegen waren. Diese Veranstaltung sei sehr gut angekommen. Vor dem Hintergrund der mit den Mietern geführten Kaufgespräche sei festzuhalten, daß eine Käuferquote von ca. 50 % realistisch sei. Das Pilotprojekt in Wolfsburg habe gleichzeitig zu Nachfragen von Interessenten aus anderen Städten geführt."

Die wirtschaftliche Bedeutung des WIM-Projektes im Rahmen der Sanierungsüberlegungen ist als sehr gering zu veranschlagen. So wies auch Dr. Hesselbach in der Sitzung vom 24. Juni 1986 darauf hin,

> „daß das Projekt WIM nur sinnvoll sei zur Verbesserung der Außendarstellung. Wirtschaftlich würde dieses Projekt nicht zu einer Lösung der NH-Probleme beitragen können".

(55)

III. Wohnungsverwaltungsgesellschaften (Wohnungsvermögensgesellschaften)

In den Aufsichtsratssitzungen der BGAG vom 17. Juli 1986 und grundlegend in der Sitzung vom 19. September 1986 — in der auch der Verkauf der Geschäftsanteile an die „Schiesser-Gruppe" beschlossen wurde — wurde im Rahmen der Sanierungsüberlegungen das Modell „Wohnungsverwaltungsgesellschaften" besprochen.

Zur Gründung der Wohnungsverwaltungsgesellschaften wurde dem Aufsichtsrat der BGAG zu seiner Sitzung am 19. September 1986 folgende Unterlagen vorgelegt:

> „BESCHLUSSVORLAGE
>
> Sitzung des Aufsichtsrates der Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft AG am 19. September 1986, 10.00 Uhr, bei der Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft AG, Theaterplatz 2, 6000 Frankfurt am Main

Zu TOP 5

Beteiligungsangelegenheiten
— Gründung von WVG —

Antrag

Der Aufsichtsrat stimmt der Gründung von WVG durch die BGAG oder einer oder mehreren Gesellschaften aus dem BGAG-Bereich zu.

Begründung

Im Zusammenhang mit der Beordnung der wirtschaftlichen Probleme der NH-Gruppe ist ein Rahmenbeschluß für die Umsetzung des Konzeptes von WVG zu treffen. Dieses ist soweit zu realisieren, wie es bei den derzeit mit den Ländern geführten Gesprächen nicht zu Übernahmen von NH-Regionalgesellschaften insgesamt oder von Wohnungsbeständen kommt.

Bei dem WVG-Modell handelt es sich um eine marktwirtschaftliche Lösung, wobei die Wohnungen an die Mieter selbst (WIM-Programm) oder unter weitgehender Wahrung der Mieterinteressen an andere Kapitalanleger verkauft werden. Während der Vorbereitungsphase für die Umsetzung des WVG-Konzeptes besteht für die öffentliche Hand weiterhin die Möglichkeit, ggf. doch noch Regionalgesellschaften insgesamt oder bestimmte Wohnungsbestände zu erwerben.

Der Grundgedanke der WVG-Lösung besteht darin, die Wohnungsbestände aus den NH-Regionalgesellschaften herauszukaufen, die NH-Regionalgesellschaften über den dabei erzielten Veräußerungserlös zu stützen und anschließend die Wohnungen in der dafür erforderlichen Zeit an die Mieter bzw. an Dritte zu veräußern.

Die notwendige Kapitalausstattung der WVG wird von der BGAG aufzubringen sein, wobei wir uns bemühen werden, die Gläubigerbanken daran zu beteiligen bzw. mindestens günstige Finanzierungsmittel zur Verfügung zu stellen."

Weitere Einzelheiten ergeben sich aus einer Anlage zum Aufsichtsratsprotokoll, die sich mit Fragen der Sanierung der Neuen Heimat-Unternehmensgruppe befaßt. Nachdem zunächst die Probleme im Zusammenhang mit der geplanten Regionalisierung angesprochen wurden, wird die „marktwirtschaftliche Lösung" zur Vermeidung eines Konkurses erörtert. Bei den „marktwirtschaftlichen Lösungen" komme der Gründung von Wohnungsvermögensgesellschaften hervorgehobene Bedeutung zu. In dieser Unterlage vom 3. September 1986 heißt es u. a.:

„6. Ein Konkurs würde für unsere Unternehmensgruppe unmittelbar zwar nur eine überschaubare Auswirkung haben. Die mittelbaren Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt, die Mieter und die Banken sowie die Folgen für die BGAG, die gemeinwirtschaftlichen Unternehmen und das nationale wie internationale Ansehen der Gewerkschaften wären unvertretbar. Ein Konkurs der NH kann ohne politisches Engagement nur über eine marktwirtschaftliche Lösung bei den nord- und westdeutschen Problemgesellschaften vermieden werden; d. h. Verkäufe an private Investoren oder Reservenmobilisierung über die Gründung einer (oder mehrerer) eigenen Wohnungsvermögens-Gesellschaft(en) (WVG).

7. Eine marktwirtschaftliche Lösung bedeutet, daß die BGAG Risiken eingeht, denen aber auch Chancen gegenüberstehen. Die privatwirtschaftliche Lösung muß so erfolgen, daß die Mieterinteressen weitgehend gewahrt bleiben, um auch dieses Konzept in der Öffentlichkeit politisch verträglich darstellen zu können.

8. Aus den WVG werden die Wohnungen vorrangig an Mieter (WIM-Konzept) bzw. unter weitgehender Wahrung der Mieterinteressen an andere Kapitalanleger verkauft. WIM ist konsensfähig. Den Regierungsparteien paßt es in das ordnungspolitische Konzept, die Eigentumsquote zu erhöhen, die SPD und die Gewerkschaften können die Vermögensbildung der Arbeitnehmer fördern, und der Mieter erhält seine Wohnung zu Konditionen, die nicht nennenswert über der bisherigen Miete liegen.

   Zwischenzeitlich mit dem Bauministerium, dem Deutschen Mieterbund, dem Haus- und Grundbesitzerverein, Wirtschaftsjournalisten und Immobilienforschungsinstituten geführte Gespräche bestätigen die Richtigkeit dieses Weges. Im gemeinsamen Ländererlaß zur Durchführung des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechtes ist der Verkauf von Mietwohnungen als ‚Beitrag zur Vermögensbildung durch Veräußerung als Wohnungseigentum' ausdrücklich erlaubt.

   Ein Marketing- und Vertriebskonzept, das eine Verkaufsdauer von fünf bis acht Jahren einkalkuliert, wird z. Z. mit externen Fachleuten erarbeitet.

9. In die WVG werden bis zu 70 000 Wohnungen aus den Problemregionen zu Verkehrswerten übernommen. Es muß sich dabei um vermarktungsfähige Bestände handeln, die z. Z. bereits gemeinsam ausgewählt werden. Die Verwaltung der Wohnungen wird auf verschiedene Verwalter übertragen, die sich verpflichten müssen, anteilig auch die Mitarbeiter aus den NH-Regionen zu übernehmen.

10. Die WVG-Lösung ist nur in Übereinstimmung mit den Banken zu realisieren, die bereit sein müssen, ihre bisherige NH-Finanzierung auf die WVG zu übertragen mit den angestrebten Modalitäten zur Tilgungsaussetzung und Herabkonvertierung der Zinsen. Die bei der NH erforderlichen Erträge wären von den Banken zu günstigen Konditionen in der Höhe zu finanzieren, die über die Kapitalausstattung der WVG hinaus erforderlich ist. Den Banken wird hierfür ein Besserungsschein angeboten.

    Die Kredite werden aus den Verkaufserlösen voraussichtlich in fünf bis acht Jahren zurückgeführt.

11. Die Ausstattung der WVG mit Eigenkapital von bis 300 Mio. DM und das Vermarktungsrisiko aus den angekauften Wohnungen stellen den

Gesellschafterbeitrag im Rahmen der WVG dar."

Dieses Konzept sollte der Berater — gemeint ist offensichtlich Dr. Meier-Preschany — den Banken vortragen:

„Ohne Mitwirkung der Banken ist die Realisierung nicht möglich. Ein Konkurs wäre die unausweichliche Folge, obwohl genügend Reserven zur stillen Abwicklung zur Verfügung stehen."

Nach dem Rückkauf der Geschäftsanteile von der Schiesser-Gruppe kommt diesem Sanierungsmodell erneut Bedeutung zu.

Der zuständige Dezernent der BGAG, Wiesmeier, erläuterte die Beschlußvorlage und begründete den Vorschlag zur Gründung von Wohnungsverwaltungsgesellschaften insbesondere mit den politischen Schwierigkeiten bei der Regionalisierung.

Im Aufsichtsratsprotokoll vom 19. September 1986 (S. 7, 8) heißt es:

„Kollege Wiesmeier weist darauf hin, daß die Regionalisierungsbemühungen für die NH-Regionalgesellschaften immer wieder auf politische Schwierigkeiten gestoßen seien, die zumindest erhebliche zeitliche Verzögerungen zur Folge hätten. Um die wirtschaftlichen Probleme einzelner Regionalgesellschaften zu lösen, werde vorgeschlagen, einen Grundsatzbeschluß über die Gründung von Wohnungsverwaltungsgesellschaften zu fassen. Die Wohnungsverwaltungsgesellschaften sollen bebaute Grundstücke der NH übernehmen und über die Zeit in den Markt veräußern. Nunmehr solle ein Rahmenbeschluß gefaßt werden, der im Hinblick auf die nachfolgend anstehende Beschlußfassung ggf. noch Bedeutung für den Ausgleich des Jahresabschlusses 1985 habe. Hierfür werde es nämlich erforderlich sein, von einzelnen NH-Regionalgesellschaften bebaute Grundstücke zu erwerben."

Auf Grund der Empfehlung des Aufsichtsratspräsidiums stimmte der Aufsichtsrat der Gründung von Wohnungsverwaltungsgesellschaften in seiner Sitzung am 19. September 1986 zu.

(55 a)

6. Abschnitt: Rolle des Beraters der BGAG, Dr. Meier-Preschany

In der Aufsichtsratssitzung der BGAG vom 24. April 1986 erläuterte Dr. Freyberg die Rolle des Beraters Dr. Meier-Preschany bei den Sanierungsbemühungen.

Im Aufsichtsratsprotokoll heißt es (S. 11):

„Kollege Dr. Freyberg knüpft an die Ausführungen von Kollegen Lappas zu dem mit Herrn Dr. Meier-Preschany geschlossenen Beratervertrag an und gibt hierzu weitere Informationen. Der Aufsichtsrat sei hierüber bereits schriftlich informiert worden. Der Berater habe die Aufgabe übernommen, den Vorstand der BGAG und in dessen Auftrag die Geschäftsführung der NHG in allen Fragen zu beraten, die im Zusammenhang mit der Sanierung der NHG stehen. Hierzu gehöre insbesondere die Mitwirkung bei der Ausarbeitung eines Gesamtkonzeptes für die NHG und die Koordinierung der Gespräche und der Verhandlungen mit den die NHG finanzierenden Banken. Herr Dr. Meier-Preschany sei verpflichtet, sich eng mit der BGAG abzustimmen; er könne von sich aus keinerlei Zugeständnisse und Zusagen gegenüber Dritten machen. Der Berater sei seit Anfang 1986 tätig, nachdem er sich zuvor der Akzeptanz der wichtigsten Bankengläubiger der NH versichert habe. Der Vertrag sei zunächst auf ein Jahr mit Verlängerungsmöglichkeit geschlossen worden. Herr Dr. Meier-Preschany erhalte ein monatliches Honorar sowie eine Erfolgsprovision, die vom Ergebnis seiner Beratung abhängig sei. Die bisherige Tätigkeit habe in einer Bestandsaufnahme gelegen, wobei das Hauptaugenmerk der Liquiditätssituation der NHG gegolten habe. Herr Dr. Meier-Preschany habe festgestellt, daß bei der NHG Ende Juni 1986 eine Liquiditätsunterdeckung eintrete, die allerdings zu bewältigen sei. Herr Dr. Meier-Preschany habe ferner mitgewirkt an Gesprächen mit der öffentlichen Hand, wobei nochmals darauf hinzuweisen sei, daß er nach dem Vertrag verpflichtet sei, jeden seiner Schritte jeweils genau mit der BGAG abzustimmen."

Zuvor hatte der damalige Vorstandsvorsitzende über Schwierigkeiten des Beraters berichtet, sich einen vollständigen Überblick über die Struktur der Verbindlichkeiten der Neuen Heimat Hamburg zu verschaffen. Die Diskussion im Aufsichtsrat war ausgelöst worden durch kritische Anmerkungen zur Qualität des Vorstandsberichts zur Neuen Heimat.

Im Aufsichtsratsprotokoll vom 24. April 1986 ist hierzu u. a. angeführt:

„Kollege Carl betont, der Aufsichtsrat könne erwarten, daß Zahlen im schriftlichen Bericht stimmen. Wenn seitens der Neuen Heimat unklare Angaben gemacht würden, so käme es insbesondere auf eine Einschätzung der BGAG an.

Kollege Mayr fragt nach der Funktion von Herrn Dr. Meier-Preschany, der als Berater der BGAG tätig sei. Er frage sich, was geschehe, wenn der Berater zu anderen Erkenntnissen komme als die Neue Heimat und ob in einem solchen Fall die Auffassung des Beraters sich durchsetzen könne, ohne daß sich die Vorstände der Beteiligungsgesellschaften dagegen sperren dürfen. Die BGAG habe als Holding eine Gesamtverantwortung, der sie auch gerecht werden müsse.

Kollege Lappas erläuterte hierzu, daß Herr Dr. Meier-Preschany in erster Linie für die Gespräche mit den Banken beratend tätig werde. Herr Dr. Meier-Preschany sei jedoch in ähnlicher Lage wie die BGAG. Er brauche für seine Gespräche Einblick in die Struktur der Verbindlichkeiten der Neuen Heimat, die Zahlen lägen jedoch nicht vor; zudem erschwere die Geschäftsführung der Neuen Heimat seine Arbeit. Allerdings müsse auch darauf hingewiesen werden, daß Herr Dr. Meier-Preschany keine eigene Entscheidungsbefugnis habe,

sondern alles mit der BGAG abzustimmen habe. Wenn Herr Dr. Meier-Preschany einen Vorschlag macht, den der Vorstand der BGAG für gut heißt, dann wird dieser gegebenenfalls mit dem notwendigen Druck auch gegenüber der Geschäftsführung der Neuen Heimat durchgesetzt werden. Zu dem Beratervertrag mit Herrn Dr. Meier-Preschany werde im übrigen Kollege Dr. Freyberg noch an anderer Stelle Weiteres ausführen.

Kollege Volkmar faßt die Diskussionsbeiträge insoweit zusammen, als der Vorstand der BGAG aufgefordert wird, bei den Berichten über die Neue Heimat exaktere Zahlen zu verwenden, die Anforderungen an gesichertes Zahlenmaterial gegenüber der Neuen Heimat auch durchzusetzen und darüber hinaus für eine bessere Abstimmung mit der NH-Geschäftsführung zu sorgen; im übrigen stellt Kollege Volkmar fest, daß der Aufsichtsrat entsprechend der Empfehlung des Aufsichtsratspräsidiums den Bericht des Vorstandes zur Kenntnis nimmt."

Den Ausführungen von Lappas ist zu entnehmen, daß mehrere Wochen nach dem Gespräch zwischen Bundesbauminister Dr. Schneider und Vertretern des deutschen Gewerkschaftsbundes, der Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft AG und der Neuen Heimat Hamburg nicht einmal bei der Konzernobergesellschaft selbst die Struktur der Verbindlichkeiten der Neuen Heimat Hamburg im einzelnen genau bekannt war.

Aufgrund dieser Situation war die Funktion des Beraters nach Ansicht des Ausschusses eingeschränkt.

(56)

7. Abschnitt: Verkauf der Geschäftsanteile an der Neuen Heimat Hamburg an die Schiesser-Gruppe

Aus den vorliegenden Unterlagen ergeben sich keine Anhaltspunkte dafür, daß der Verkauf von Geschäftsanteilen an der Neuen Heimat Hamburg an einen privaten Investor vor der Sitzung des Aufsichtsrates am 19. September 1986 im Aufsichtsrat der BGAG erörtert worden ist.

Zur Aufsichtsratssitzung am 19. September 1986 wurde den Mitgliedern des Aufsichtsrates die folgende Tischvorlage vorgelegt:

TISCHVORLAGE

Sitzung des Aufsichtsrates der Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft AG am 19. September 1986, 10.00 Uhr, bei der Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft AG, Frankfurt

---

Zu TOP 5 — Beteiligungsangelegenheiten

— Übertragung von Geschäftsanteilen der NHG

Antrag

Der Aufsichtsrat stimmt der Übertragung von 98% der Geschäftsanteile der Neue Heimat Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH von der BGAG bzw. der VHU auf die DNG „Die Neue Gesellschaft" mit beschränkter Haftung Vermögensbildung, Berlin, zum Kaufpreis von DM 1,— zu.

Begründung

Die BGAG ist direkt und indirekt mit insgesamt 98% am 60 Mio. DM betragenden Stammkapital der Neue Heimat Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Hamburg, beteiligt. Die DNG „Die Neue Gesellschaft" mit beschränkter Haftung Vermögensbildung, Berlin, ist bereit, die gesamte NH-Gruppe zu erwerben mit Ausnahme der Regionalgesellschaften NH-Südwest und NH-Nordrhein-Westfalen. Für diese beiden Gesellschaften werden derzeit aussichtsreiche Gespräche über eine Regionalisierung mit den Ländern Hessen und Nordrhein-Westfalen geführt. Das Regionalisierungskonzept konnte im übrigen nicht erfolgreich umgesetzt werden. Die NH-NRW und die NH-Südwest verbleiben im BGAG-Bereich, da sie gesellschaftsrechtlich der Zeitpress Pressedienst-Verlagsgesellschaft mbh angegliedert werden, die nach Umfirmierung und Kapitalerhöhung die Funktion der Vorschaltgesellschaft übernehmen soll.

Es ist vertraglich festgelegt, daß die Erwerber das Stammkapital bei der NH angemessen erhöhen; die Mittel für die Kapitalerhöhung werden darlehensweise von BGAG zur Verfügung gestellt. Gleichzeitig hat sich BGAG bereiterklärt, zur Liquiditätsversorgung 1986 und 1987 Darlehen zu gewähren. Von BGAG wird ferner der Bilanzausgleich für 1985 übernommen. Dies wird dazu beitragen, daß die Verhandlungsposition des Erwerbers gegenüber den Banken erheblich gestärkt wird.

Der Erwerber beabsichtigt ferner, eine Anpassung der Personalkapazitäten. Soweit diese Maßnahmen Auswirkungen auf die Mitarbeiter haben, steht BGAG dafür ein. Für den Erwerb der NH-Südwest und der NH-NRW wird ein angemessener Kaufpreis geleistet, der rentabilitätsmäßig der NH-Hamburg und damit der NH-Gruppe zugute kommt. Insgesamt gesehen, wird ein beachtlicher Gesellschafterbeitrag zur Lösung der wirtschaftlichen Probleme der NH geleistet.

Die Erwerberin verpflichtet sich, die Gemeinnützigkeit der übernommenen Gesellschaften und die gemeinnützigkeitsrechtlichen Bindungen des in den Gesellschaften liegenden Wohnungsbestandes aufrechtzuerhalten. Die Veräußerung der Geschäftsanteile ändert im übrigen nichts an den bestehenden Mietverhältnissen. Die DNG „Die Neue Gesellschaft" mit beschränkter Haftung Vermögensbildung, Berlin, beabsichtigt, für die NH-Gruppe Reorganisationsmaßnahmen durchzuführen mit dem Ziel, die Wirtschaftlichkeit der Gruppe insgesamt herzustellen.

Mit dem Jahresabschluß per 31. Dezember 1985 war in der Bilanz der VHU Vermögensholding und Unternehmensbeteiligungsgesellschaft mbH, Frankfurt, nach dem Grundsatz der kaufmännischen Vorsicht Vorsorge für eine Abschreibung des Beteiligungsbuchwertes an der NHG auf 1 DM getroffen worden. Die Veräußerung der Geschäftsanteile der NHG zu 1 DM belastet die Ertragsrechnung für 1986 somit nicht.

Zu diesem Tagesordnungspunkt trug der zuständige Dezernent der BGAG, Dr. Freyberg, mündlich vor. Er berichtete ausführlich über die Schwierigkeiten bei der Umsetzung des Regionalisierungskonzeptes.

Er erhob insbesondere Vorwürfe im Zusammenhang mit der öffentlichen Diskussion zur Neuen Heimat-Unternehmensgruppe.

Er führte u. a. aus:

„. . . Auf der anderen Seite sei festzustellen, daß die Neue Heimat aus der politischen Diskussion nicht herauskomme. Der Bonner Untersuchungsausschuß belaste die Neue Heimat bis hin zur Existenzgefährdung. Die Reserven im Wohnungsbestand würden zerredet, so daß nunmehr schnelles Handeln erforderlich sei."

Zur Begründung der Vorlage führte Dr. Freyberg, anknüpfend an das Modell Wohnungsverwaltungsgesellschaft aus:

„Marktwirtschaftlich komme das Modell Wohnungsverwaltungsgesellschaft in Frage, wobei es erforderlich sei, noch in diesem Jahr mindestens 20 000 Wohnungen von den NH-Regionalgesellschaften zu verkaufen. Damit sei allerdings das Problem NH nicht auf Dauer zu lösen.

Als andere marktwirtschaftliche Alternative biete es sich an, die gesamte Neue Heimat an einen privaten Investor zu veräußern. Ein Unternehmer aus dem mittelständischen Bereich sei bereit, die Neue Heimat-Gruppe zu erwerben. Es handele sich um Herrn Horst Schiesser, der von Berlin aus in verschiedenen Branchen tätig sei, insbesondere sei er seit vielen Jahren im Bereich der Produktion von Backwaren engagiert. Bei der Veräußerung der NH-Gruppe sollten die Regionalgesellschaften NH-Südwest und NH-NRW ausgeklammert werden, weil — wie bereits dargestellt — aussichtsreiche Gespräche mit den jeweiligen Ländern geführt würden."

Sodann erläuterte Dr. Freyberg Einzelheiten des Vertragswerkes. Nähere Auskünfte über die Person des Herrn Schiesser über die vorerwähnten Angaben hinaus enthält das Aufsichtsratsprotokoll nicht. Lediglich im Verlauf der Diskussion wies Dr. Freyberg darauf hin, der Erwerber trage ein geringes Risiko. Es handele sich um einen mittelständischen Unternehmer, der sich in verschiedenen Branchen erfolgreich betätige. Alfons Lappas wies „nachdrücklich den Vorwurf, daß es sich bei dem Erwerber um einen Strohmann handele, als Spekulation zurück".

Die Aufsichtsratsmitglieder Girmond, Colberg und Schwegler und der als Gast teilnehmende Konzernbetriebsratsvorsitzende Franz befaßten sich kritisch mit dem Verkauf.

Nachfolgende Auszüge dokumentieren die kritischen Anfragen:

„Kollege Franz erklärt, daß ihn der vorgeschlagene Schritt überrasche; es müsse damit gerechnet werden, daß in den nächsten Wochen erhebliche Diskussionen auf den Anteilseignerkreis und die Neue Heimat zukämen. Die vorgelegten Unterlagen seien aus seiner Sicht nicht ausreichend, um heute die Zustimmung zu geben"
(AR-Prot. S. 14).

„Kollegin Girmond vermutet, daß mit der Veräußerung an einen privaten Unternehmer die Diskussion beginne, ob die Gewerkschaften nicht in der Lage seien, wozu ein privater Investor fähig sei. Die vorgeschlagene Lösung führe zu einem Verlust an Glaubwürdigkeit und zusätzlichen Schwierigkeiten"
(AR-Prot. S. 15).

„Auf die Frage von Kollegen Colberg zur rechtlichen Wirkung der Gemeinnützigkeitserklärung erläuterte Dr. Freyberg, daß es sich dabei um eine politische Erklärung handele, die rechtlich nicht einklagbar sei. Der Erwerber stünde jedoch auch öffentlich hierzu und werde daran zu messen sein. Der Erwerber sei im übrigen angewiesen auf die Zusammenarbeit mit dem Bund und den Ländern, so daß kaum vorstellbar sei, daß die Präambel nicht sehr genau beachtet werde."

Im Gegensatz zur Tischvorlage, in der von der Verpflichtung des Erwerbers zur Erhaltung der Gemeinnützigkeit die Rede war, stellt Dr. Freyberg damit in seiner Erwiderung zutreffend den rechtsunverbindlichen Charakter der Präambel des Vertrages dar.

„Kollege Schwegler merkt an, daß nach dem vorgeschlagenen Modell aus seiner Sicht sämtliche Risiken bei der BGAG verblieben, während mögliche Chancen beim Erwerber lägen. Es frage sich, wer hinter der Erwerbergesellschaft, der DNG, stehe und was im Falle einer Rückabwicklung zu geschehen habe"
(AR-Prot. S. 16).

Andere Aufsichtsratsmitglieder, insbesondere der Aufsichtsratsvorsitzende Ernst Breit unterstützten den Vorschlag des Vorstandes der BGAG. Ernst Breit begründete seine Zustimmung insbesondere damit:

„. . . Einem Dritten falle es leichter, die nun erforderlichen Maßnahmen zu treffen. Wenn der Erwerber über die notwendigen Ressourcen und den erforderlichen langen Atem verfüge, könne der Erwerb für ihn wirtschaftlich von Vorteil sein. Immerhin sei in der NH-Gruppe ausreichend Unternehmenssubstanz vorhanden."

Einleitend — an die Ausführungen des Vorstands anknüpfend — hatte der Aufsichtsratsvorsitzende ausgeführt:

„Kollege Breit dankt für die Ausführung und merkt an, daß der Aufsichtsrat der BGAG vor einer der schwerwiegendsten und bedeutendsten Entscheidungen stehe. Es sei bedauerlich, daß die Behandlung dieses Punktes im Aufsichtsratspräsidium nicht möglich gewesen sei, aber ein Hinausschieben der Entscheidung dürfte im Hinblick auf die politische Entwicklung nicht günstig sein. Der Verkauf der Geschäftsanteile sei für die Neue Heimat sicherlich nicht die beste Lösung, es sei aber wohl die einzige mögliche Lösung. Mittel der Gesellschafter zur Sanierung der NH stünden nicht zur Verfügung. Aber auch das Regionalisierungskonzept sei gescheitert. Nachdem der Bundesbaumini-

ster von einem drohenden NH-Konkurs gesprochen habe, sei dies ein Alarmzeichen, welches schnelles Handeln gebiete. Insofern könne dem Vorschlag des Vorstandes zugestimmt werden. Es komme darauf an, den Mietern, den Mitarbeitern und den Gewerkschaften die Beweggründe für diese Entscheidung deutlich zu machen."

Der Aufsichtsrat stimmte der Übertragung der Geschäftsanteile schließlich zu. Das Abstimmungsverhältnis ist nicht wiedergegeben.

(57)

8. Abschnitt: Zu den Auswirkungen der Geschäftspolitik der Neuen Heimat Hamburg auf ihre Arbeitnehmer: Personalentwicklung seit 1982

Die Anpassung des Personalbestandes an die geänderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen war eine der Zielsetzungen der neuen Geschäftsführung im Jahre 1982. Der Vorsitzende der Geschäftsführung der Neuen Heimat, Dr. Hoffmann, legte in der Aufsichtsratssitzung der BGAG vom 23. September 1983 dar, daß

„eine Lösung auf Dauer nur gefunden werden kann, wenn es gelingt, die Zahl der Mitarbeiter den Beschäftigungsmöglichkeiten anzupassen".

Die Entwicklung des Personalbestandes ergibt sich aus den Berichten des Vorstandes der BGAG zur Neuen Heimat-Unternehmensgruppe in den Aufsichtsratssitzungen der BGAG. Zur Neuen Heimat Gemeinnützig ist in der Aufsichtsratssitzung vom 24. November 1983 ausgeführt:

„Die Mitarbeiterzahl der Unternehmensgruppe incl. nebenamtliche und Aushilfen ist im Jahr 1983 bis Ende August um 228 Mitarbeiter auf 4 403 gesunken. Betrachtet man nur den Bereich der Leitenden und Tarifangestellten, ergibt sich folgende Reduzierung:

Stand 31. Dezember 1982	3 964 Mitarbeiter
Stand 31. August 1983	3 807 Mitarbeiter
Reduzierung um	157 Mitarbeiter

Hauptsächlich betroffen sind dabei die technischen Mitarbeiter (./. 62), gefolgt von den kaufmännischen (./. 53). Der gewerbliche Bereich ist unwesentlich kleiner geworden (./. 30); die Zahl der Leitenden nahm bisher um 12 ab.

Erreicht wurde die Abnahme im wesentlichen durch Früh-/Pensionierungen (123) und einvernehmliche Vertragsauflösungen aus betriebsbedingten Gründen (34)."

Aus dem Bericht zur Aufsichtsratssitzung vom 22. März 1984 ergibt sich, daß die Zahl der Mitarbeiter bis zum 31. Dezember 1983 auf 4 388 gesunken war. Im Bereich der Leitenden und Tarifangestellten war eine Reduzierung um 188 Mitarbeiter auf 3 776 erfolgt.

Bis zum 30. April 1984 sank die Zahl der Mitarbeiter auf 4 254, die Zahl der Leitenden und Tarifangestellten um 101 auf 3 675 Mitarbeiter. Als Gründe werden auch Kündigungen durch die Arbeitnehmer (45) genannt.

Die weitere Entwicklung des Personalbestandes im Jahre 1984 ergibt sich aus folgender Übersicht:

Datum	Mitarbeiter insgesamt	Leitende und Tarifangestellte
30. Juni 1984	4 224	3 663
31. August 1984	4 252	3 658
31. Dezember 1984	4 231	3 624 (davon etwa 1 300 Hausmeister)

In der Aufsichtsratssitzung der BGAG am 18. Juli 1985 wurde im schriftlichen Bericht des Vorstandes über die Neue Heimat Gemeinnützig zur Fortschreibung des Strukturkonzeptes II ausgeführt:

„Zu den wichtigsten vorläufigen Ergebnissen gehören der weitere verstärkte Abbau des Grundstücksbestandes sowie eine tiefgreifende Anpassung im Bauerstellungsbereich. Die Neubautätigkeit soll danach im Jahresdurchschnitt auf ca. 1 000 Einheiten im Mietwohnungsbau und ca. 1 200 Eigentumsmaßnahmen gesenkt werden. Damit verbunden wären nach NH-Sicht Personalanpassungen im Bauerstellungsbereich in der Höhe von ca. 480 Mitarbeitern ... Damit wäre eine Verringerung der Unterdeckung im Baubereich zu erreichen, die heute mit mindestens 45 Mio. DM anzusetzen ist ... Bezogen auf Art und Umfang der möglichen Umsetzung dieser Vorschläge bedarf es noch weiterer eingehender Gespräche der NH-Geschäftsführung mit dem Betriebsrat sowie den betroffenen Regionalgesellschaften. Die BGAG teilt die Auffassung der NH, daß nur eine Anpassung im Bauerstellungsbereich die Verluste eindämmen kann.

Daneben wird es erforderlich sein, die Unternehmensstruktur den veränderten Rahmenbedingungen anzupassen. Vor diesem Hintergrund ist auch die beabsichtigte Auflösung der NWDS-Niederlassungen Bremen und Hannover und die Eingliederung des betroffenen Wohnungsbestandes in die NH-Regionalgesellschaft Bremen zu sehen. Sowohl bei den Regionalgesellschaften als auch bei der Neuen Heimat Hamburg, als Holding werden weitere Personalanpassungen notwendig sein, wobei Umfang und Art der Durchführung noch im einzelnen festzulegen und zu beraten sind.

Die Ergebniseinschätzung für die nächsten Jahre zwingt jedoch zum schnellen Handeln."

Obwohl also die Dringlichkeit weiterer Personalanpassung zum „schnellen Handeln" zwang, kam es zum 30. April 1985 zunächst aufgrund des Zugangs von Arbeitnehmern der dem Neue Heimat Städtebau-Bereich zuzuordnenden baudata zu einer Erhöhung des Personalbestandes.

So heißt es im schriftlichen Vorstandsbericht weiter:

„Personalentwicklung
Die Mitarbeiterzahl der Neuen Heimat hat sich durch den Zugang von 122 Kollegen (davon 108 von der baudata und 14 Gewerbliche) bei gleichzeitigem Abgang von insgesamt 76 Mitarbeitern auf 3 670 erhöht (Stand: 30. April 1985). Die Abgänge betrafen den kaufmännischen (−33) sowie den technischen Bereich (−37) der Tarifangestellten gleichermaßen. Die Zahl der leitenden Angestellten sank um 6. Der Personalabbau wurde etwa zu gleichen Teilen durch Frühpensionierungen und Vertragsauflösungen erreicht."

In der Aufsichtsratssitzung der BGAG vom 19. September 1985 erstattete Dr. Hoffmann einen „Bericht zur Neuen Heimat Gemeinnützig". Zum erwarteten negativen Ergebnis im Dienstleistungsbereich führte Dr. Hoffmann aus:

„Im Dienstleistungsbereich werden wir wohl sehr langfristig mit einem negativen Ergebnis rechnen müssen. Allerdings nicht mit dem negativen Ergebnis, das wir für das Jahr 1985 voraussagen. Für das Jahr 1985 rechnen wir mit einem negativen Ergebnis von rd. 45 Mio. DM. Dieses wird sich über die Jahre dadurch reduzieren, daß wir die Zahl unserer Mitarbeiter reduzieren. Über jeden einzelnen Arbeitsplatz wird es zwar noch Diskussionen mit den zuständigen Betriebsräten geben, aber es besteht Einverständnis, daß die Zahl der Mitarbeiter um rd. 600 Mitarbeiter gesenkt werden muß. Hieraus ergibt sich eine Verringerung der Belastung im Dienstleistungsergebnis, allerdings andererseits für zwei Jahre eine Erhöhung des sonstigen Ergebnisses, in das insbesondere auch die Abfindungszahlungen eingehen. Das sonstige Ergebnis für das Jahr 1985 ist auch aus diesem Grund mit rd. 40 Mio. DM negativ angesetzt."

Die Schilderung der Situation mache, so Dr. Hoffmann, deutlich, daß es für die Neue Heimat nur eine Lösung gebe: Es müsse in jedem Bereich alles daran gesetzt werden, um das Ergebnis optimal zu gestalten. Eine Reduzierung der Zahl der Mitarbeiter sei bei der Neuen Heimat kein Tabu mehr. Im Aufsichtsratsprotokoll heißt es weiter:

„Wir müssen uns immer wieder kritisch fragen, ob die Zahl unserer Mitarbeiter den Erfordernissen entspricht. Eine Reduzierung der Zahl der Mitarbeiter ist bei der Neuen Heimat kein Tabu mehr. Ich habe mich ja selbst unbeliebt machen müssen bei den Kolleginnen und Kollegen insbesondere aus dem Betriebsrat, weil ich es nicht verantworten konnte, die leichtfertige Aussage meines Vorgängers zu wiederholen, es gäbe bei der Neuen Heimat keine betriebsbedingte Kündigung. Es ist unsere Verpflichtung, alles zu tun, um zu vermeiden, daß es zu betriebsbedingten Kündigungen kommt, und Lösungen zu suchen, die die erforderliche Reduzierung der Zahl unserer Mitarbeiter ohne betriebsbedingte Kündigungen erreicht. Aber ich hoffe sehr, daß wir im Einvernehmen mit unseren Betriebsräten, die Verständnis haben für die Notwendigkeiten in der Unternehmensgruppe, die erforderliche Lösung finden."

Wie dem Bericht zur Aufsichtsratssitzung vom 19. September 1985 zur Lage der Neuen Heimat Hamburg zu entnehmen ist, haben sich diese Erkenntnisse jedenfalls im Jahre 1985 noch nicht niedergeschlagen. Neben der Übernahme der Mitarbeiter der baudata wechselten auch die Mitarbeiter der Kantine aus der Neuen Heimat Städtebau in die Neue Heimat Gemeinnützig:

„Seit Jahresbeginn 1985 ist die baudata als selbständige Gesellschaft von der Neuen Heimat Städtebau zur Neuen Heimat übergewechselt; außerdem sind die Mitarbeiter der Kantine aus der NHS in die NHG Holding übergewechselt. Dadurch hat sich die Mitarbeiterzahl der Neuen Heimat bei gleichzeitigem Abgang von 85 Mitarbeitern per Saldo um 40 auf 3 664 erhöht (Stand 30. Juni 1985)."

Bis zum 31. August 1985 verringerte sich dann die Zahl der Mitarbeiter auf 3 631, die Anzahl der Tarifangestellten und Leitenden um 3,3 % (120) auf 3 504.

In den ersten vier Monaten 1986 reduzierte sich dem Vorstandsbericht der BGAG zur Aufsichtsratssitzung der BGAG vom 24. Juni 1986 zufolge die Stammbelegschaft von 3 577 auf 3 422 Mitarbeiter. Insgesamt waren zum 30. April 1986:

1 898	kaufmännische Angestellte
427	technische Angestellte
1 097	gewerbliche Arbeitnehmer
3 422	

beschäftigt.

Hinzu kamen 139 Auszubildende und 382 nebenamtliche und sonstige Mitarbeiter.

Im Bericht zur Aufsichtsratssitzung am 19. September 1986 wurden die Beschäftigtenzahlen zum 30. Juni 1986:

1 884	kaufmännische Angestellte
417	technische Angestellte
1 084	gewerbliche Arbeitnehmer

angegeben. Des weiteren wurden 108 Auszubildende und 393 nebenamtliche und sonstige Mitarbeiter beschäftigt.

Im Widerspruch zu diesen Angaben stehen die Erläuterungen des Vorstandsmitglieds der BGAG, Dr. Freyberg, zur Personalsituation zum Zeitpunkt des Verkaufs an die Schiesser-Gruppe, die von einem erheblich niedrigeren Personalbestand der Neuen Heimat Hamburg ausgehen.

Im Aufsichtsratsprotokoll vom 19. September 1986 heißt es insofern:

„Der Erwerber möchte 1 100 Mitarbeiter der NH sowie sämtliche Hausmeister weiterbeschäftigen, was dazu führe, daß etwa 400 Mitarbeiter der NH freigesetzt werden müßten. Für diese Mitarbeiter sei ein Sozialplan auf der Grundlage der bestehenden Tarifverträge zu schließen."

Anhand der vorliegenden Unterlagen läßt sich der vorgenannte Widerspruch nicht aufklären, möglicherweise sind die Regionalgesellschaften Südwest und

Nordrhein-Westfalen bei den Angaben von Dr. Freyberg von vornherein ausgeklammert.

Die weitere Planung der Personalentwicklung — die nach dem Rückkauf der Neuen Heimat-Unternehmensgruppe wieder Bedeutung erlangen könnte, war im Vorstandsbericht zur Aufsichtsratssitzung vom 19. September 1986 wie folgt dargestellt:

„Die weitere Personalentwicklung wird sich an der Sanierungskonstruktion orientieren.

In den Verhandlungen über die Veräußerung von Gesellschaften bzw. Wohnungsbeständen wird angestrebt, daß die Mitarbeiter der Gesellschaft auf den Erwerber übergehen.

Der Verkauf der Wohnanlagen bzw. der Gründung von Wohnungsverwaltungsgesellschaften wird voraussichtlich folgende Auswirkungen haben:

- Die örtliche Wohnungsverwaltung (insgesamt 1 292 Mitarbeiter) wird in der Regel von den Erwerbern übernommen werden.
- Die technische Wohnungsverwaltung (rd. 200 Mitarbeiter) wird in der Bestandsverwaltung weiterhin für die Bestandspflege erforderlich sein.
- In den Bereichen kaufmännische Bestandsverwaltung, Infrastruktur und Produktion/Vertrieb wird ein Personalabbau durch Frühpensionierungen, Abfindungsangebote, Versetzungen innerhalb und außerhalb der NH unvermeidlich sein.
- Für den allgemeinen Bereich Verwaltung ergeben sich Personalreduzierungen im Verhältnis des Rückgangs des Personals in den anderen Betriebsbereichen.
- Die Holding wird durch vorbereitete Maßnahmen (Ausgliederung der Kantine, der Aus- und Weiterbildung und der Gehaltsabrechnung sowie Zusammenschluß der Infrastruktur mit der NWDS) sowie bereits vereinbarte Versetzungen, Frühpensionierungen und Vertragsauflösungen Ende 1986 einen Personalbestand von ca. 95 Mitarbeiter aufweisen. Ein weiterer Personalabbau ist vorgesehen, sobald Klarheit über Art und Umfang der Aufgabenreduzierung bei der Holding besteht.
- Für die baudata ergibt sich mittelfristig keine wesentliche Verringerung des Auftragsvolumens. Die künftige Personalentwicklung wird weitgehend davon abhängen, wieweit es der baudata gelingt, sich in der Konkurrenz der Datenverarbeitungsgesellschaften zu behaupten.

Für jeden Sanierungsverlauf gilt der Grundsatz, daß der Personalbestand entsprechend der Reduzierung des Wohnungsbestandes und des sonstigen Arbeitsvolumens abgebaut werden wird. Im übrigen sind, um das Defizit zwischen Kosten und Erträgen (Gebühren, Honorare) abzubauen, die Zusatzvereinbarung zum Branchentarifvertrag und das Rationalisierungsschutzabkommen zum Zwecke der weiteren Anpassung an das Niveau der Branche gekündigt worden. Die Aufnahme von regionalbezogenen Verhandlungen über angepaßte Regelungen wurde mit den Tarifgewerkschaften vereinbart."

(58)

9. Abschnitt: Bewertungen des Ausschusses

Der 3. Untersuchungsausschuß „NEUE HEIMAT" hat die Beschlagnahme der Protokolle der Sitzungen des Aufsichtsrates BGAG beantragt, um sich Gewißheit darüber zu verschaffen, ob und inwieweit die BGAG Vermögensverlagerungen zu Lasten der Neuen Heimat Hamburg und zugunsten der Neuen Heimat Städtebau GmbH gesteuert hat, und ob von dort aus Rechtsverstöße initiiert oder geduldet worden sind. Aus den beschlagnahmten Niederschriften konnten diese Fragen eindeutig beantwortet werden. Der Ausschuß konnte den Protokollen zwei wesentliche Erkenntnisse entnehmen:

1. Die Neue Heimat Hamburg war — wiewohl gemeinnütziges Unternehmen — fest eingebunden in das Gefüge der gemeinwirtschaftlichen Unternehmen. Die Unternehmenspolitik orientierte sich nicht an Gesichtspunkten der Gemeinnützigkeit, sondern ausschließlich an den Erfordernissen des Gesamtunternehmensbereiches. Diesen Erfordernissen wurde die Neue Heimat voll unterworfen. So wurde sie lange Zeit als Sanierungsquelle für andere notleidende Unternehmensteile benutzt, insbesondere für die Neue Heimat Städtebau. Dabei wurde die Problematik, die sich aus der Gemeinnützigkeit der Neuen Heimat ergab, vom Vorstand der BGAG sehr wohl gesehen, Verstöße gegen das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz wurden jedoch entweder in Kauf genommen, oder es wurden rechtliche Konstruktionen gewählt, die eine Umgehung des Gesetzes ermöglichten.

   Beispiele:

   Im Juli 1982 erklärte Alfons Lappas den Deckungsbedarf bei der Neuen Heimat Städtebau u. a. damit, daß Transaktionen zwischen der Neuen Heimat Städtebau und der Neuen Heimat Hamburg wegen der strengeren Aufsicht der Wirtschaftsprüfer nicht mehr möglich seien. Obwohl Dr. Hoffmann im Dezember 1982 dann den Aufsichtsrat darauf hinweist, daß auch bei der Neuen Heimat Hamburg erhebliche wirtschaftliche Schwierigkeiten bestehen, er spricht sogar von einem drohenden Vergleich, wird dem Aufsichtsrat im Sommer 1983 mitgeteilt, es werde zur Zeit geprüft, inwieweit zur Unterstützung der Neuen Heimat Städtebau auf stille Reserven der Neuen Heimat Hamburg zurückgegriffen werden könne.

   Anläßlich der Gründung der BGI wird dem Aufsichtsrat mitgeteilt, daß es erforderlich ist, die BGI außerhalb des BGAG-Konzernbereichs anzusiedeln, da sie nur so zum Nutzen aller gemeinwirtschaftlichen Unternehmen arbeiten kann. Der Vorstand hat dabei genau erkannt, daß ein Unternehmen aus dem Konzernverbund keine Gewinne von mehr als 4 % zu Lasten der gemeinnützigen Neuen

Heimat machen darf (vgl. § 9 WGG). Dies wird auch vom Aufsichtsrat so gesehen, aus dessen Mitte z. B. die Forderung erhoben wird, die BGI solle sich als Sachwalter der Gewerkschaften verstehen.

2. Über Hintergründe und Motivation vieler Transaktionen unterrichtete der Vorstand der BGAG seine Aufsichtsratsmitglieder, die vielfach zugleich Aufsichtsratsmitglieder der Neuen Heimat oder zumindest als ständige Gäste Teilnehmer an den Aufsichtsratssitzungen der Neuen Heimat waren. Diese vom Vorstand gegebenen Erläuterungen waren klar und informativ und ermöglichten es den Aufsichtsratsmitgliedern, sich ein genaues Bild von den geplanten bzw. bereits durchgeführten Geschäftsvorgängen zu machen. Aufschlußreich ist in diesem Zusammenhang, daß insbesondere bei den Transaktionen, die eindeutig eine Benachteiligung der Neuen Heimat Hamburg zum Ziel hatten, dem Aufsichtsrat der BGAG andere Erklärungen und Erläuterungen gegeben wurden als später dem Aufsichtsrat der Neuen Heimat Hamburg. Soweit an den Aufsichtsrats- und Aufsichtsratspräsidiumssitzungen der Neuen Heimat Hamburg Vertreter der Anteilseigner teilgenommen haben, die zuvor auch bei der Aufsichtsratssitzung der BGAG anwesend waren, so haben sie, obwohl sie erkennen mußten, daß vom Vorstand der Neuen Heimat unrichtige oder unvollständige Angaben gemacht wurden, hierzu geschwiegen. Für den Ausschuß war von besonderer Bedeutung, daß dieses Verhalten sich auch nach 1982 nicht grundlegend geändert hat.

Beispiele:

Zur geplanten erneuten Beteiligung der Neuen Heimat Hamburg an der BfG wird dem Aufsichtsrat der BGAG vorgetragen, die BfG benötige die Kapitalerhöhung zur Erweiterung ihres Geschäftsvolumens. Den Aufsichtsratsmitgliedern wird dabei genau erläutert, daß der Ausgabekurs bei 110 % liegen soll, die Neue Heimat jedoch die Anteile von einer Vorschaltgesellschaft der BGAG zu einem Kurs von 350 % erwerben solle. Dem Aufsichtsrat der Neuen Heimat wird demgegenüber mitgeteilt, die BfG bestehe auf einer Beteiligung der Neuen Heimat an ihr, da sie nur so in der Lage sei, den Kreditrahmen für die Neue Heimat zu erweitern. Die Aufsichtsratsmitglieder der Neuen Heimat erfahren nicht, daß die Neue Heimat die Anteile nicht von der BfG direkt sondern von der BGAG zu einem wesentlichen höheren Kurs erwerben soll.

Obwohl den Aufsichtsratsmitgliedern der BGAG mitgeteilt wird, daß der Wert, mit dem die baudata bei der Neuen Heimat Städtebau zu Buche steht, von den Prüfern nicht akzeptiert wird, und deshalb eine Stützung der Neuen Heimat Städtebau durch die BGAG zum Jahresabschluß erforderlich wird, wird den Aufsichtsräten der Neuen Heimat die Übernahme der Anteile an der baudata zu genau diesem Buchwert empfohlen. Die Anteilseigner der Neuen Heimat wissen also, daß diese veranlaßt wird, einen übersetzten Kaufpreis zu zahlen.

Am 20. September 1984 wird dem Aufsichtsrat der BGAG in einer Tischvorlage die Gründung der BGI empfohlen. Dabei wird die Ausgestaltung dieser Gesellschaft genau erläutert, so wird z. B. erklärt, das Stammkapital müsse mit 50 Mio. festgesetzt werden, damit die BGI die zu erwartenden Grunderwerbsteuern begleichen könne. In der Aufsichtsratssitzung vom 20. November 1984 bestimmt der Aufsichtsrat der BGAG den Beirat der BGI, wobei Wert darauf gelegt wird, daß aus dem Bereich der Neuen Heimat kein Beiratsmitglied gewählt wird. Der Gesellschaftsvertrag der BGI ist am 6. November 1984 abgeschlossen worden. Dennoch erklärt in der Aufsichtsratssitzung der Neuen Heimat am 23. November 1984 das Aufsichtsratsmitglied Lappas unwidersprochen von den anderen Anteilseignervertretern, das Stammkapital der BGI liege noch nicht fest, es werde voraussichtlich ein Beirat bestimmt. Mit dieser Erklärung werden dann weitere Nachfragen zur BGI abgeblockt.

Eine Gesamtwürdigung dieser Feststellungen ergibt, daß der Niedergang der Neuen Heimat Hamburg nicht allein zurückzuführen ist auf ungünstige wirtschaftliche Rahmenbedingungen und das persönliche Fehlverhalten einzelner Vorstandsmitglieder. Ausschlaggebend für den Zusammenbruch des gemeinnützigen Wohnungsunternehmens ist vielmehr, daß die Gewerkschaften, wie die SPD in ihrem Votum unter Textziffer 390 richtig darstellt, faktisch das Unternehmen ohne Eigenkapital der Gesellschafter allein angewiesen auf Geldmittel der öffentlichen Hände und des Marktes, hat agieren lassen und darüber hinaus über Jahre hinweg im Untersuchungszeitraum verhindert hat, daß die Neue Heimat Reserven bildete. Überschüsse wurden, selbst zu einem Zeitpunkt, als es bereits um die Substanz des Konzerns ging, abgezogen und den Unternehmensbereichen des BGAG-Konzerns zugeführt, die keine öffentlichen Gelder zu erwarten hatten.

Damit steht fest, daß der Aufsichtsrat der BGAG Entscheidungen zu Lasten der Neuen Heimat Hamburg veranlaßt bzw. mitgetragen hat und damit eine entscheidende Mitverantwortung am Niedergang der Neuen Heimat trägt.

(61)

10. Abschnitt: Veröffentlichung

Der Ausschuß hält es für dringend erforderlich, daß auch dieser Bericht mit seinen Feststellungen der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wird, damit seine Erkenntnisse in dem Gesetzgebungsverfahren zur Reform des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechtes, insbesondere zur zukünftigen unternehmensrechtlichen Ausgestaltung gemeinnütziger Wohnungsunternehmen, berücksichtigt werden können.

(62)

11. Abschnitt: Anlage

Verzeichnis der Teilnehmer an Sitzungen des Aufsichtsrates der BGAG



Druck: Bonner Universitäts-Buchdruckerei, 5300 Bonn
Alleinvertrieb: Verlag Dr. Hans Heger, Postfach 20 13 63, Herderstraße 56, 5300 Bonn 2, Telefon 02 28/36 35 51, Telefax 02 28/36 12 75
ISSN 0722-8333